В. В. Святловскій.

Приватъ-доцентъ Императорскаго С.-Петербургскаго Университета.

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОСЪ

СЪ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТОЧКИ ЗРѢНІЯ.

Выпускъ I.

Жилищный вопросъ на Западѣ.

(Общая постановка).

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.
1902.

По опредѣленію юридическаго факультета Императорскаго С.-Петербургскаго университета ~~печатать~~ разрѣшается. 2 апрѣля 1902 г.

Деканъ *Д. Гриммъ.*

Коммерческой академии.
1040
27

Типографія Министерства Путей Сообщенія
(Т-ва И. Н. Кушнеревъ и К°), Фонтанка, 117.

СОДЕРЖАНІЕ.

стр.

Введеніе . . . . . I—LIV

Мѣсто жилищнаго вопроса въ соціальной проблеммѣ . . . . I-XI

Потребность въ жилищѣ наблюдается еще у высшихъ представителей животнаго міра, I — Эволюція жилища у человѣка, II. — Типъ человѣческаго жилья прежде и теперь, III.—Соціальный характеръ современнаго жилищнаго вопроса, IV —Значеніе жилищнаго вопроса для рабочаго класса и мѣсто его въ соціальной проблеммѣ, VI.—Жилищное бѣдствіе есть соціально-экономическое явленіе, X.

Изъ исторіи жилища . . . . . XI—XXXV

Два типа жилищъ индивидуальное и коммунальное, оба типа встрѣчаются и у высшихъ животныхъ и у первобытнаго человѣка, XI —Троглодиты —жители пещеръ XIV.—Жилище и жилищный вопросъ у древнихъ, XVI —То же въ средніе вѣка, XIX —То же въ новое время, XXVII.—Особенности жилищной проблеммы новѣйшаго времени: ростъ городовъ, XXIX. — Смѣна квартиръ, XXX. — Заключеніе, XXXIV.

Изъ исторіи жилищнаго вопроса . . . . . XXXV—LIV

Современный жилищный вопросъ возникаетъ только въ XIX вѣкѣ, XXXV — Развитіе и судьба этого вопроса въ Германіи, XXXVII.—Мѣсто этого вопроса въ политической экономіи, LI.—Содержаніе предлагаемаго изслѣдованія, LII.

стр.

Часть I. Сущность жилищнаго вопроса . . . . . 1—64

Глава I Санитарные недостатки современнаго жилища . . 1—15

Недостаточное количество воздуха и его нормы въ теоріи и практикѣ, 2.—Наиболѣе рѣзкіе примѣры жилищнаго бѣдствія съ санитарной точки зрѣнія. 3.—Подвальныя помѣщенія, 6.—Неотопляемыя и неосвѣщаемыя помѣщенія, 11.—Перенаселенность, заболѣваемость и смертность, 14.—Необходимость реформы санитарнаго положенія современнаго жилища и условій санитарнаго надзора. 15

Глава II. Экономическія причины жилищнаго бѣдствія 15—48

Три причины современнаго жилищнаго бѣдствія насе леніе, форма собственности и общія экономическія условія, 15.—Населеніе. 18.—Форма собственности, 19.—Экономическая теорія жилищнаго вопроса. 20.—Соціальная сторона жилищнаго вопроса и роль жилища въ классовыхъ отношеніяхъ, 22.—Квартирная плата, 24.—Общія экономическія причины жилищнаго бѣдствія, 30 —Роль квартирной платы въ бюджетѣ, 32.—Явленія,связанныя съ жилищнымъ вопросомъ въ городахъ, 38.—Жилищное ростовщичество, 39 — Жилищный кризисъ, 40.—Пустующія квартиры, 44.—Заключеніе

Глава III. Область распространенія жилищнаго бѣдствія (города, поселки, деревня) . . . . . 48—58

Пригороды и городки, 49.—Изслѣдованіе Мангольда о двухъ маленькихъ нѣмецкихъ городахъ, 51.—Жилищныя условія въ деревнѣ, 52.—Въ Англіи, 53 —Во Франціи, 55 — Въ Германіи, 56.

Глава IV. Городъ или деревня? . . . . . 58—64

Большіе города:—„Извращеніе“ культуры, 58.—Какое жилище можетъ быть названо раціональнымъ, 60 —Смертность въ городѣ и деревнѣ и вопросъ о преимуществахъ того и другого, 62. Споръ Кучинскаго и Баллода по этому вопросу, 63.—Данныя Баллода для германскихъ городовъ. 64

стр.

Часть II. Реформа . . . . . 65—242

Возможна ли борьба съ современнымъ жилищнымъ бѣдствіемъ? 65.—Недостаточность жилищъ въ количественномъ, качественномъ и матеріальномъ отношеніяхъ 66.— Культурныя силы, могущія реформировать современное жилище. 67.

Глава I. Самопомощь . . . . . 71—76

Глава II. Филантропія . . . . . 76—98

Друзья человѣчества: Айвигъ, Пибоди, Титусъ, Сальтъ, Октавія Гилль и др., 77. — Филантропы-предприниматели, 91.— Вынужденная благотворительность, 97.

Глава III Домостроительныя общества . . 98—149

I. Организація домостроительныхъ обществъ. ихъ типы и разновидности, 98. — Домостроительныя общества въ Англіи, 101.—То же въ Бельгіи, 106 —То же въ Италіи, 110.—То же въ Швейцаріи, 111.—То же въ Даніи, 113.— То же въ Австріи. 114.—То же во Франціи. 114 —То же въ Германіи, 117.—II. Отрицательныя стороны домостроительныхъ обществъ. 138—146. — III Финансовое оборудованіе домостроительныхъ обществъ. 146 — 148

Глава IV Городъ . . . . . 149—202

1. Муниципальный соціализмъ, 149. — Опредѣленіе жилищной нужды и жилищной потребности населенія въ городахъ, 152. — А. Изслѣдованія и анкеты, 152. — В Городская жилищная статистика, 158.

2. Городъ въ качествѣ самостоятельнаго строителя жилищъ для нуждъ населенія, 166.

3. Жилищная инспекція, 180.

4. Городскія санитарныя и техническія постановленія, 184.

5 Содѣйствіе города домостроительнымъ обществамъ. 187.

6. Городскія конторы по найму квартиръ, 191

7. Общія экономическія мѣропріятія городовъ, 192.

стр.

Глава V. Государство . . . 202—226

Государственное вмѣшательство въ жилищныя условія населенія, 202.—Законодательство о жилищѣ, 206.—Жилищное законодательство въ Англіи, 208.—Nuisance, 211.—Жилищное законодательство во Франціи, 222.—То же въ Австріи и Америкѣ, 225

Глава VI. Пути сообщенія . . . 226—231

Городскіе пути сообщенія какъ средство децентрализаціи населенія въ городахъ 226.—Рабочіе поѣзда, 227.—Городскіе трамваи, 229.

Глава VII. Національная квартирная реформа . 231—234

Новое теченіе въ области квартирнаго вопроса въ Германіи. 231.—Проектъ Лехлера и Шеффле. 232.

Глава VIII. Преобразованіе земельнаго владѣнія (Аграрная реформа) . . . . . 234—242

Давность вопроса 236.—Вопросъ о націонализаціи земли въ Англіи и въ Германіи, какъ общій вопросъ объ измѣненіи формы земельнаго владѣнія 237.—Измѣненіе воззрѣній соціалистовъ на жилищный вопросъ. 241

Добавленія, подробности и исправленія . . . 243—253

ВВЕДЕНІЕ.

Мѣсто жилищнаго вопроса въ соціальной проблеммѣ.

Цѣлый рядъ экономистовъ потратилъ много остроумія и таланта на доказательство важности для человѣка потребности въ жилищѣ. Одни находили и доказывали, что потребность въ жилищѣ принадлежитъ къ числу «первичныхъ», «основныхъ», другіе утверждали, что эта потребность второстепенная, такъ какъ въ крайности и безъ жилища можно обойтись. Оставляя этотъ вопросъ открытымъ для дальнѣйшихъ изысканій любителей, мы не можемъ не замѣтить, что одного универсальнаго рѣшенія тутъ во всякомъ случаѣ быть не можетъ. Какъ съ одной стороны понятна возможность существовать безъ жилья для дикаря подъ тропиками или для пролетарія въ большихъ европейскихъ городахъ, такъ съ другой стороны общеизвѣстно, что организованное жилье появляется не только у человѣка въ доисторическое время, но и у болѣе развитыхъ животныхъ, въ родѣ кротовъ, бобровъ, муравьевъ, пчелъ и т. д. *), и что человѣчество главною своею массою населяетъ умѣренныя широты, т. е. мѣстности, гдѣ почвенныя и климатическія условія

*) *А. Эспинасъ*: Соціальная жизнь животныхъ. Спб. 1898. *Бюхнеръ*. Vie psychique de bêtes 1868. *Лункевичъ*. Жилища и постройки животныхъ. Спб. 1899

настоятельно требуютъ устройства жилья. Наконецъ, само собою понятно, что весь ходъ современной культуры и цивилизаціи, не только европейской, но и всяческой, былъ бы немыслимъ безъ жилища *).

Жилище человѣка въ наиболѣе отдаленныя эпохи представляло изъ себя нѣчто столь примитивное, что сравненіе въ этомъ отношеніи человѣка съ цѣлымъ рядомъ видовъ животнаго міра оказывается мало выгоднымъ для царя земного шара. Человѣкъ первоначально или вовсе не имѣетъ жилища **) или устраиваетъ его на время. Такое жилище въ пещерахъ (троглодиты), на деревьяхъ, въ ихъ дуплахъ, въ шалашахъ скорѣе похоже на логовище звѣря, чѣмъ на пріютъ человѣка. Болѣе усовершенствованныя постройки появляются также въ доисторическое время, въ особенности въ мѣстностяхъ, изобилующихъ камнемъ. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ, напримѣръ, при свайныхъ постройкахъ на Швейцарскихъ озерахъ съ неменьшимъ успѣхомъ примѣняется и дерево. Жилища вождей, храмы, могилы и священныя мѣста отстраиваются и въ доисторическое время въ рядѣ случаевъ прочно и сложно. Но главная масса все еще довольствуется жилищемъ переноснымъ. Часто вся разница между жильемъ богача и бѣднаго въ самыхъ размѣрахъ жилища и въ числѣ воловъ, перетаскивающихъ такой домъ на колесахъ. Съ появленіемъ городовъ и съ дальнѣйшей соціальной дифференціаціей населенія, жилье вождя, жреца и богача, зданія религіознаго культа все болѣе прогрессируютъ, жилище бѣдняка, нищаго, раба остается по прежнему примитивнымъ. Появляется и усиливается контрастъ

*) *Летурно Ш.* Эволюція собственности Рус пер. Спб. 1890.

**) Такъ, если принимать бытъ дикихъ за бытъ нашихъ предковъ, то по описаніямъ этнографовъ ни жители Борнео, ни австралійцы, ни бушмены въ Африкѣ не имѣютъ устроеннаго жилья. Интересныя соображенія и свѣдѣнія по этому вопросу у Л. Ходскаго. „Земля и Земледѣлецъ". Спб. 1891 г. т. I стр. 41 и слѣд.

въ жильѣ у различныхъ классовъ населенія. Дальнѣйшее развитіе жилища и его усовершенствованіе происходитъ вмѣстѣ съ развитіемъ культуры и типы его разнообразятся въ соотвѣтствіи съ мѣстными условіями, народными обычаями, климатомъ, вліяніемъ сосѣдей и пр. Исторія развитія жилища, говоритъ Георгъ Шмоллеръ, есть въ то же время и исторія человѣческой культуры *).

Современное жилище уже не временно и не переносно. Но зато обитатели его смѣняются въ немъ и перекочевываютъ, какъ никогда въ прежнія эпохи. Теперь дома не кочуютъ, а кочуютъ обитатели ихъ. Но есть и теперь переносныя жилища, кочующія вмѣстѣ съ ихъ обитателями, но уже жилища особаго рода, это пароходы, вагоны желѣзныхъ дорогъ и пр. Люди живутъ въ купэ и въ каютахъ, въ трюмѣ и на тендерѣ недѣли, мѣсяцы и годы. Современная цивилизація вѣдается уже съ громаднымъ міромъ архитектуры и техники, съ сложною областью, гдѣ переплетаются требованія изящнаго искусства, строительной техники, гигіены и пр. При той культурной высотѣ, на которой стоитъ Европа, на жилищѣ сосредоточивается вниманіе самыхъ разнообразныхъ отраслей науки и техники, а представители различныхъ спеціальностей такъ или иначе являются заинтересованными въ разрѣшеніи жилищнаго вопроса. Отсюда весьма понятно, что именно государства Западной Европы, съ ихъ громаднымъ городскимъ населеніемъ, съ ихъ раздѣленіемъ труда и дифференціаціею профессій, съ ихъ настойчивымъ массовымъ и индивидуальнымъ стремленіемъ къ возможно высшему экономическому благосостоянію, являются наиболѣе типичными и интересными при изслѣдованіи этого предмета. При этомъ, само собою понятно, что вопросъ о

*) Schmoller, G: Ein Mauruf in der Wohnungsfrage въ Jahrb f. Gesetzgeb. etc. за 1887, кн. XI, стр. 425 и тоже въ сборникѣ: „Zur Social- und Gewerbepolitik der Gegenwart“, Лейпцигъ, 1900 г. стр. 343

доставленіи населенію хорошаго жилища, по скольку онъ касается удобства, здоровья или доступной цѣны, входитъ въ область архитектуры, гигіены и политической экономіи, и особенно двухъ послѣднихъ.

Каковы же задачи современнаго жилищнаго вопроса и въ чемъ состоитъ его особенный характеръ?

Отвѣтъ на это дастъ сама жизнь, весь тотъ духъ современнаго общественнаго строя, которымъ обусловливаются и характеризуются всѣ вопросы нашего времени. Жилищный вопросъ—вопросъ *соціальный*. Онъ соціаленъ, какъ по своимъ глубокимъ соціально-экономическимъ факторамъ, его создающимъ, такъ и по той роли, которую онъ играетъ въ жизни соціальныхъ массъ. Ученые и публицисты, поднявшіе этотъ вопросъ до степени одной изъ наиболѣе жгучихъ злобъ дня, не занимаются ни описаніемъ комфортабельныхъ жилищъ сильныхъ міра сего, ни разработкою плановъ идеальныхъ жижищъ нормальнаго человѣка, ни, наконецъ, преслѣдованіемъ тѣхъ цѣлей, которыя могутъ представляться особенно важными, напримѣръ архитектору, статистику или финансисту. Все вниманіе общественной мысли Запада обращено въ квартирномъ дѣлѣ на одно,—и это, повторяю, ярко характеризуетъ современный жилищный вопросъ,—именно на *соціальную сторону дѣла*. Такого рода отношеніе заставляетъ сосредоточиваться исключительно на *отрицательныхъ качествахъ*, на изслѣдованіи отрицательныхъ условій жилищъ городского и сельскаго населенія и въ извѣстномъ смыслѣ является одностороннею постановкою всей проблеммы. И такъ какъ въ то же время сумма всѣхъ отрицательныхъ качествъ, весь комплексъ различныхъ недостатковъ современнаго жилья (такъ наз. «жилищная нужда» или Wohnungsnoth) мало извѣстенъ богатымъ классамъ, то и самый жилищный вопросъ является, по существу дѣла, *вопросомъ неимущихъ*. Само собою понятно, что въ мѣстностяхъ, гдѣ сильно ску-

чено городское населеніе и гдѣ на рабочіе классы падаетъ существеннѣйшій процентъ всего числа жителей, жилищныя неурядицы всякаго рода обнаруживаются особенно рѣзко. Жилищный вопросъ тамъ является важною составною частью всего *рабочаго вопроса*. И обратно, если исходить изъ точки зрѣнія рабочаго вопроса, то жилищный вопросъ является важною частью и всего соціальнаго вопроса. Извѣстный знатокъ этого дѣла, французскій ученый G. Picot *), говоритъ даже, что жилищный вопросъ составляетъ *краеугольный камень* всей соціальной проблеммы настоящаго времени. «Ни одинъ изъ вопросовъ соціальной политики, говоритъ Эдуардъ Бернштейнъ **), не привлекаетъ къ себѣ въ настоящее время вниманіе англійской публики въ такой степени, какъ вопросъ жилищный. Всѣ остальные, относящіеся къ этой области, вопросы, подъ вліяніемъ продолжающагося уже нѣсколько лѣтъ благопріятнаго хода дѣлъ, или отошли на задній планъ, или играютъ извѣстную роль лишь въ качествѣ спеціальныхъ вопросовъ мѣстнаго или частнаго характера. Одинъ только вопросъ объ обезпеченіи старости обсуждается еще довольно часто въ общественныхъ собраніяхъ. Но и этотъ вопросъ, хотя и не ограниченный извѣстною мѣстностью или занятіемъ а касающійся, въ той или иной формѣ, всѣхъ членовъ націи, тѣмъ не менѣе, въ настоящее время не представляется столь настоятельнымъ, какъ вопросъ жилищный, ибо этотъ послѣдній является спеціальнымъ вопросомъ экономически успѣшныхъ годовъ. Тяготѣя во всѣ времена надъ рабочимъ и другимъ мелкимъ людомъ, онъ принимаетъ острый оборотъ, когда продолжительная успѣшность экономической дѣятельности въ

*) *Georges Picot*: „Un devoir social et les logements d'ouvriers“, 12 изд. Парижъ (Lévy), 1885.

**) Э. Бернштейнъ Жилищный вопросъ въ Англіи. „Народное хозяйство“.—Книга IX, 1900 г., стр. 17.

странѣ вызываетъ новыя переселенія въ города и многимъ открываетъ возможность пользоваться бо́льшимъ комфортомъ». Но жилищный вопросъ грозенъ не для однихъ рабочихъ и не для однихъ только городовъ. Деревня и неимущіе разныхъ классовъ населенія не менѣе страдаютъ отъ ужасныхъ условій современнаго жилища. Только въ силу своей скученности въ промышленныхъ центрахъ, являющихся въ то же время сосредоточіемъ умственной жизни, рабочія массы кажутся страдающими болѣе другихъ. Дѣло въ томъ, что для большинства странъ Запада, именно для странъ съ сильно развитою капиталистическою промышленностью, главный контингентъ населенія, и притомъ населенія неимущаго, составляютъ *рабочіе* различныхъ категорій и наименованій. Такимъ образомъ здѣсь жилищный вопросъ является совершенно спеціальнымъ вопросомъ о жилищѣ рабочаго (Wohnungsfrage, Question du logement de l'ouvrier), хотя, конечно, это не одно и то же. И такъ какъ рабочій вопросъ во всѣхъ его подраздѣленіяхъ является важнѣйшею проблеммою современности, то и главнѣйшая масса всѣхъ спеціальныхъ изслѣдованій и львиная доля всей «жилищной» литературы приходится именно на жилище рабочаго. Но все же, повторяю, жилищная проблемма и вопросъ о жилищѣ рабочаго не идентичны, а находятся въ соотношеніи какъ понятіе родовое къ видовому.

Жилище современнаго рабочаго класса крайне неудовлетворительно. Недавно одинъ протестантскій пасторъ, Paul Göhre *), (а нѣмецкое духовенство, какъ извѣстно, усиленно занимается соціальными вопросами), желая изучить рабочихъ въ ихъ домашней обстановкѣ, поступилъ въ качествѣ простого рабочаго на одинъ изъ крупныхъ машиностроительныхъ заводовъ. Въ

*) Paul Göhre: „Drei Monate Fabrikarbeiter und Handwerksbursche. Leipzig. (W. Grunow). 1891, стр. 12—26.

теченіе трехъ мѣсяцевъ, оставаясь все время неузнаннымъ, Göhre. изучалъ рабочій вопросъ, такъ сказать, на своей собственной шкурѣ и пришелъ къ убѣжденію, что жилище современнаго рабочаго и составляетъ колыбель того нравственнаго паденія, на которое такъ много жалуются въ наши дни. Повсемѣстно встрѣчающіяся безконечно-печальныя жилищныя условія рабочаго населенія, а на ихъ описанія авторъ не скупится,—создаютъ, по мнѣнію почтеннаго пастора, почву для культивированія пресловутаго идеала соціалдемократіи: принципіальнаго отрицанія семьи вообще и общности во всемъ и во что бы то ни стало. Воззрѣнія пастора сильно напоминаютъ мнѣніе, высказанное болѣе 50 лѣтъ тому назадъ Прудономъ. Этотъ «мелкобуржуазный соціалистъ», какъ принято теперь называть въ Германіи Прудона, упрекалъ общество за его небрежность къ лежащимъ на немъ отвѣтственнымъ задачамъ въ области жилищнаго вопроса. «Ничто не можетъ противорѣчить нашему утвержденію, писалъ онъ, что нѣтъ никакой болѣе ужасной язвы во всей культурѣ нашего прославленнаго столѣтія, какъ тотъ фактъ, что въ большихъ городахъ 90% и даже больше населенія не имѣютъ пристанища, которое оно могло бы назвать своимъ кровомъ. Настоящій гвоздь нравственнаго и семейнаго существованія — домъ и очагъ—вырывается этимъ соціальнымъ бѣдствіемъ. Мы стоимъ въ отношеніи жилищнаго вопроса значительно ниже дикихъ: у троглодита есть своя пещера, у австралійца — хижина, шалашъ, у индѣйца — очагъ, современный же пролетарій виситъ въ воздухѣ». Съ 40-хъ годовъ XIX столѣтія, когда писалъ Прудонъ, до настоящаго времени положеніе дѣла нисколько не улучшилось.

Новыя постоянно появляющіяся изслѣдованія раскрываютъ вопіющіе факты. Въ деревняхъ помѣщики содержатъ своихъ рабочихъ въ худшихъ помѣщеніяхъ, чѣмъ домашнихъ живот-

ныхъ. Иногда же жилье тѣхъ и другихъ одинаково *). Въ крупныхъ городскихъ центрахъ, среди кварталовъ, обстроенныхъ домами-дворцами, среди роскоши и комфорта, какіе только могутъ быть доступны при высокомъ современномъ развитіи цивилизаціи и техники, встрѣчаются сотни и даже тысячи жилищъ, признаваемыхъ безусловно вредными для здоровья и поглощающими львиную долю бюджета неимущихъ классовъ; не говоря уже о чердакахъ и подвалахъ, въ каждомъ богатомъ городѣ есть одинъ или нѣсколько кварталовъ «для бѣдныхъ», обыкновенно избѣгаемыхъ. Между тѣмъ тѣсные и мрачные, холодные и вонючіе, грязные и сырые трущобы, подземелья и чердаки, гдѣ ютятся несчастные паріи человѣчества, разрушаютъ здоровье, порождаютъ пороки и преступленія. Въ этихъ ужасныхъ вертепахъ, гдѣ гнѣздятся болѣзни и безнравственность, отчаяніе и жестокость, человѣчество физически и духовно вырождается и гибнетъ. Здѣсь зарождается проституція и преступники, отсюда выходятъ сумасшедшіе, алкоголики, воры и сутенеры, здѣсь наконецъ, особенно часто рождаются, тѣ, которымъ анархизмъ въ смыслѣ убійства, взрыва, грабежа или поджога представляется высшею религіею.

Особенно неудовлетворительно обставлено дѣло городского населенія, живущаго въ большинствѣ случаевъ въ громадныхъ зданіяхъ, такъ назыв. казарменнаго типа. Никакое доброе чувство не можетъ держаться въ этихъ жалкихъ логовищахъ. Семейное начало подрывается въ корень и гибнетъ. Бѣднякъ возвращается въ свою конуру съ отвращеніемъ и при первой возможности бѣжитъ въ кабакъ. Жена и дѣти его тоже не выносятъ такой «домашней» жизни. Но, увы, и это состояніе еще не низшая ступень—въ современныхъ городахъ большинство прозябаетъ еще въ худшихъ условіяхъ: или ночуетъ въ ноч-

*) Въ Манчестерѣ на нѣкоторыхъ фермахъ рабочимъ отводились для жилья *свиные хлѣва*. См. V. Huber: Wohnungsnoth, въ Ausgewählte Schriften. Berlin. 1894, стр. 594

лежныхъ домахъ, что еще хорошо, а то просто бездомно ютится по глухимъ закоулкамъ города, въ скверахъ и на бульварахъ, на лѣстницахъ и на лѣсахъ неоконченныхъ строеній. И такихъ безночлежныхъ въ каждомъ городѣ тысячи!

Общество и наука должны обратить вниманіе на жилище бѣдняка не только изъ человѣколюбія, но просто изъ чувства самосохраненія. Дурныя жилища—очаги деморализаціи и эпидемій, грозные не для однихъ своихъ обитателей. Такъ, напримѣръ, секретарь одной недавно функціонировавшей въ Брюсселѣ правительственной комиссіи сообщаетъ, что рабочіе, приходящіе изъ деревень въ воскресенье вечеромъ или въ понедѣльникъ утромъ въ Брюссель на работы и остающіеся тамъ на всю недѣлю, ночуютъ въ зловонныхъ конурахъ съ сплошными кроватями, не успѣвающими остывать отъ ночлежниковъ, гдѣ встрѣчаются самые постыдные пороки, гдѣ ночлежники заражаются чесоткою и другими накожными, а также заразными болѣзнями, тифомъ и т. п., съ которыми въ субботу вечеромъ возвращаются въ свои семьи, а послѣднія становятся очагами заразы для сосѣдей. *) Но рабочій имѣетъ хоть что-либо опредѣленное. Безработные инвалиды, нищіе, неудачники, какъ мы уже сказали, *совершенно лишены жилья*. Европѣ и Америкѣ это явленіе отлично знакомо. «Огромное число лондонскихъ уроженцевъ и рабочихъ, прибывающихъ изъ провинціи,—говоритъ Бутсъ **),—не имѣютъ никакого ночлега».

Ежегодно бельгійскіе, французскіе и нѣмецкіе санитарные отчеты повѣствуютъ о пролетаріяхъ, ночующихъ на лѣстницахъ зданій, на набережныхъ, въ скверахъ, подъ мостами, словомъ всюду, гдѣ можно пріютиться и спрятаться отъ бдительнаго

*) „Мы должны“,—сказалъ недавно на одномъ конгрессѣ франц. министръ Мельеранъ,—„обращать вниманіе на жилище бѣдняка, если не изъ чувствъ гуманности, то хотя бы *изъ просвѣщеннаго эгоизма*“

**) *Booth, W.* „In darkest England and the way out“. Лондонъ, 1890 г. „Въ трущобахъ Англіи“, Спб. 1891 г. стр 24.

взора полиціи. Въ Россіи, въ городахъ и селеніяхъ, общеизвѣстенъ обширный классъ людей, также вовсе не имѣющихъ мѣстъ нормальнаго ночлега. Такъ живутъ не одни только «босяки», «раклы», «золоторотцы», «посадскіе», «зимогоры», «хулиганы» и пр. виды дегенераціи, но и люди, не утратившіе «образа и подобія Божія», т. е. безработные и пришлые на заработки рабочіе, нищіе, поденщики и прочій многоголовый неимущій людъ. Русская литература въ лицѣ Л. Толстого, Достоевскаго, Лѣскова, Успенскаго, Горькаго не разъ изображала бездомную жизнь подобныхъ горемыкъ. Ночлегъ Раскольникова на сѣнныхъ баркахъ, или Глазкова въ стогу сѣна—явленіе заурядное для нашихъ столицъ. Каждую ночь можно здѣсь наблюдать, какъ усталыя и измученныя существа обоего пола перебираются съ одной скамьи бульвара на другую, ночуютъ на подобіе бродячихъ собакъ подъ мостами, на кладбищахъ, въ пригородныхъ рощахъ, на лѣсахъ неоконченныхъ строеній, на папертяхъ, въ огородахъ, на пустыряхъ. Въ Москвѣ такимъ образомъ ночлегомъ служатъ Марьина роща, рвы и откосы соединительныхъ вѣтвей желѣзныхъ дорогъ, въ Петербургѣ — Смоленское и Волково поля. О жильѣ всего этого люда нѣтъ никакого попеченія (если не считать такъ назыв. незапирающихся чайныхъ, гдѣ люди спятъ сидя и стоя),— только газеты отъ времени до времени извѣщаютъ, что въ той или иной части города состоялся полицейскій «обходъ», результатомъ котораго была «поимка» столькихъ то сотенъ бездомныхъ.

Такая «жилищная нужда» (Wohnungsnot) наблюдается не только въ однихъ большихъ городахъ и фабричныхъ районахъ. Квартирный вопросъ остается во всей своей силѣ и въ деревнѣ, и въ помѣстьяхъ, гдѣ ненормальныя жилищныя условія сельскаго рабочаго населенія давно уже обратили на себя вниманіе и европейскихъ и нашихъ изслѣдователей.

Но помимо антисанитарности и недостаточности въ количественномъ отношеніи жилищъ,—что такъ рѣзко отзывается на нравственности, заболѣваемости и смертности населенія,—на постановку жилищнаго дѣла вліяютъ общія экономическія и юридическія условія народнаго быта. Таковы, напримѣръ, размѣры народнаго благосостоянія, бюджеты его рабочаго класса, ростъ городовъ, движеніе и величина земельной ренты, цѣна рабочихъ рукъ и строительныхъ матеріаловъ, способы и виды обложенія, пути сообщенія, условія и формы квартирнаго контракта, порядокъ аренды и пріобрѣтенія имущества и т. д.

Въ городахъ и промышленныхъ центрахъ оказываютъ вліяніе еще и свои особенныя мѣстныя экономическія условія, придающія въ этихъ случаяхъ жилищному вопросу своеобразный оттѣнокъ. Здѣсь жилищный вопросъ связанъ главнымъ образомъ съ ростомъ народонаселенія и развитіемъ крупной промышленности. Вліяніе этого процесса весьма существенно. Затѣмъ, тутъ же возникаютъ свои особыя санитарныя, юридическія и экономическія условія, опредѣляющія сущность главнѣйшихъ причинъ жилищной нужды. Здѣсь мы уже входимъ въ область науки, изучающей и анализирующей современную жилищную проблемму съ самыхъ различныхъ сторонъ.

Изъ исторіи жилища*).

Въ общей міровой эволюціи особое помѣщеніе для жизни, жилище, появляется только у высшихъ типовъ органическаго

*) Жилища высшихъ животныхъ описаны зоологами и біологами весьма детально. По исторіи человѣческихъ жилищъ имѣется классическій трудъ двухъ французскихъ ученыхъ Шарля Гарнье и А. Аммана: „L'Habitation humaine". Это громадная и великолѣпная книга, снабженная массою плановъ, снимковъ и пр. По-русски это изслѣдованіе прореферировано неизвѣстнымъ авторомъ въ брошюрѣ. „Исторія человѣческаго жилища съ древнѣйшихъ временъ до нашихъ дней". Москва, изданіе журнала „Рус. Мысль". 1901 г

міра и притомъ міра зоологическаго. Цѣлый рядъ видовъ, какъ безпозвоночныхъ, такъ и позвоночныхъ, и обладающихъ притомъ, уже сложною соціальною жизнью, уже владѣетъ жилищемъ. Жилище животныхъ бываетъ индивидуальное (нора, гнѣздо) и общественное, какъ, напримѣръ, у пчелъ, осъ, нѣкоторыхъ птицъ, у муравьевъ, бобровъ и т. д. Общественныя жилища очень сложны. Такъ постройки, устраиваемыя пчелами, осами и шмелями, затѣмъ различными полевыми грызунами и особенно муравьями и термитами представляютъ изъ себя замѣчательныя по цѣлесообразности и прочности коммунальныя жилища. Нѣчто весьма совершенное видимъ мы у бобровъ, устраивающихъ предварительно запруды и склады строительнаго матеріала. Царство пернатыхъ также не лишено представителей съ общественнымъ или коммунальнымъ жильемъ. Таковы общественныя гнѣзда райской птицы, общественнаго ткачика и др. Другой типъ—индивуальное или посемейное жилище—болѣе распространенъ и свойствененъ большинству птицъ (гнѣзда), грызуновъ и вообще млекопитающимъ (норы, берлоги и пр.). Этотъ видъ жилища или очень примитивенъ или болѣе совершененъ, достигая иногда (у ласточки, крота, хомяка) высокой степени искусства. Часто у животныхъ наблюдается такая сильная привязанность къ своему жилищу, что оно становится настоящею наслѣдственною собственностью *). Итакъ, зоологическому міру въ лицѣ высшихъ его представителей уже свойствененъ весьма высокій типъ жилища. Сравнительно съ послѣд-

*) „Многія породы (животныхъ), говоритъ Летурно, отличаются сильною любовью къ собственности на жилье. Этой наклонности животное, смотря по породѣ къ которой принадлежитъ, удовлетворяютъ съ большимъ или меньшимъ умѣніемъ и смышленностью. Менѣе изобрѣтательныя животныя довольствуются естественнымъ пристанищемъ, какой-нибудь пещерой или скалой, подъ которой прячутся и т. п Другія, болѣе изобрѣтательныя животныя, сами роютъ пещеры и норы“ *Летурно* Эволюція собственности Спб. 1890 г. Стр. 8 и слѣд (Собственность на жилье).

нимъ жилище и большей части современныхъ дикарей и жилище доисторическое представляетъ изъ себя какъ бы болѣе низшій типъ построекъ. Человѣку такъ же, какъ и животному, свойственны два типа жилища—коммунальное и индивидуальное. Существованіе послѣдняго понятно. Общественное жилище представляетъ для современнаго европейца большой интересъ, а потому является болѣе изученнымъ. Въ извѣстныхъ очеркахъ Н. И. Зибера: «Очерки первобытной экономической культуры» (2 изд. Спб., 1899 г.) приведенъ обширный рядъ примѣровъ общиннаго сооруженія и пользованія жилищемъ у самыхъ разнообразныхъ племенъ земного шара (гл. IV, стр. 121—143).

Для насъ болѣе интересна эволюція самаго жилища, а потому бросимъ бѣглый взглядъ на исторію его развитія.— Первобытное человѣчество почти не знало никакого жилища и пріютъ его ночью и въ ненастье ничѣмъ не отличался отъ логовища какого-нибудь звѣря. Пещеры, какъ природныя, такъ позднѣе исскуственныя, служили единственнымъ жилищемъ, какъ многимъ доисторическимъ племенамъ, такъ и дикарямъ, которые были извѣстны уже въ историческое время. Еще въ XV столѣтіи испанцы нашли на Канарскихъ островахъ такихъ пещерныхъ жителей (троглодитовъ), составлявшихъ небольшое племя гуанховъ *). Современная археологія и исторія культуры въ достаточной мѣрѣ выяснили какъ быть троглодитовъ, такъ и устройства жилищъ у болѣе развитыхъ народовъ. Троглодиты были только въ мѣстностяхъ, по своимъ природнымъ условіямъ пригодныхъ къ пещерной жизни. Въ другихъ мѣстахъ первобытное жилище должно было быть искусственно создано. Потребовалось много изобрѣтательности, терпѣнія и времени, чтобы были пройдены первые робкіе шаги матеріальной культуры. Такимъ образомъ жилище человѣка возникло не сразу, не было изо-

*) *Hoernes M* Urgeschichte des Menschheit. Leipzig. 1897 г., стр. 53

брѣтено, а развилось медленно и постепенно, изъ различныхъ типовъ, слагавшихся подъ разнообразными мѣстными условіями *).

Многіе историки культуры полагаютъ, что продолжительная жизнь человѣчества, или вѣрнѣе, значительной части его въ пещерахъ наложила неизгладимый слѣдъ на всю первобытную архитектуру. По ихъ мнѣнію, даже модели многихъ кургановъ представляютъ изъ себя «воспоминаніе о пещерѣ» *). Принято думать, что арійцы еще до своего раздѣленія уже не были троглодитами и строили себѣ шалаши, извѣстные археологамъ въ двухъ типахъ: лѣтнихъ, построенныхъ цѣликомъ на поверхности земли, и зимнихъ, въ землю врытыхъ. Послѣдніе скорѣе подземныя пещеры и, по нашему мнѣнію, нужно много мужества, чтобы усматривать въ подземныхъ ямахъ древнихъ германцевъ, о которыхъ говоритъ въ главѣ 16 своей «Germania» К. Тацитъ, уже какое-то высоко развитое жилище, какъ то утверждаютъ нѣкоторые нѣмецкіе историки культуры.

Всѣ существующія данныя заставляютъ предполагать, что деревянное жилище возникло нѣсколько ранѣе каменнаго. Первичные типы бревенчатаго жилья сливаются съ шалашомъ. Шалашъ удерживается въ Европѣ до христіанской эры, а мѣстами и еще позднѣе. Свидѣтельства Геродота, Страбона, вещественныхъ памятниковъ (барельефы колонны Марка Аврелія,

*) „Цейлонскіе веддахи строятъ хижины изъ сучьевъ и коры; готтентоты изъ циновокъ и сучьевъ, эскимосы лѣтомъ натягиваютъ шкуры на колья, устроенные изъ связанныхъ костей, а зимою строятъ хижины изъ плавучаго лѣса; жалкіе огнеземельцы спятъ на голой землѣ, а бушмены во время своихъ охотничьихъ экскурсій зарываются на ночь въ песокъ Короче сказать—у номада—шатеръ или пещера, съ которыми легко разстаться, у земледѣльца—постоянное жилище". Клоддъ, Э. Исторія первобытныхъ людей. Спб 1898 г., стр. 56. Примѣровъ подобнаго рода можно было бы привести, конечно, еще большее число, но всѣ они только подтверждали ли бы лишній разъ тѣсную связь между жилищемъ и мѣстными почвенными и климатическими условіями.

*) *Greenwell* Britisch. Barrows London, 1864 г., стр. 458 и слѣд. *Тейлоръ*: Происхожденіе арійцевъ и доисторическій человѣкъ „Рус. пер. М. 1897 г., стр. 77, 173—177.

арки Трояна и пр.) указываютъ на жилище изъ вѣтвей и тростника. «Самъ императорскій Римъ, говоритъ Тэйлоръ, не долженъ былъ въ извѣстную эпоху содержать ничего лучшаго, чѣмъ подобные шалаши. Casa Romuli на Палатинской горѣ была шалашемъ изъ вѣтвей и тростника, а домъ Весты на Форумѣ, самое древнее мѣсто римскаго поклоненія, долго сохранявшееся подъ надзоромъ весталокъ, былъ простымъ шалашемъ изъ плетенаго ивняка и соломы». Болѣе высокимъ типомъ являются такъ назыв. *свайныя постройки.* На рядѣ свай, вбитыхъ въ дно озера, устраивалась платформа и уже на ней бревенчатое жилище. О свойныхъ постройкахъ знали еще въ древности, но современная наука изучила ихъ только послѣ нахожденія свойныхъ остатковъ на днѣ швейцарскихъ озеръ. Это было въ 1824 году. Строго говоря, наилучшее современное и притомъ вполнѣ научное описаніе д-ра Келлера («Свайныя постройки») представляетъ изъ себя только детально разработанный и фактически подтвержденный разсказъ безсмертнаго отца исторіи объ бытѣ пеоновъ, обитателей Празійскаго озера, покоренныхъ Мегабазомъ *). Свайныя постройки сохранились и теперь кое-гдѣ напр. въ Полинезіи и на островѣ Борнео **).

Дальнѣйшее развитіе жилища получается съ момента появленія каменныхъ построекъ, что уже было громаднымъ шагомъ впередъ. Появляется особое ремесло—каменщиковъ, техническіе пріемы которыхъ требуютъ извѣстныхъ знаній и навыка, и потому вскорѣ становятся тайною передаваемой изъ поколѣнія въ поколѣніе. Каменщики, или вѣрнѣе говоря, руководители и мастера дѣла, выдѣляются въ особую замкнутую группу, ревниво оберегающую профессіональную тайну. Тейлоръ увѣряетъ, что ко времени составленія Ведъ и Зендъ-Авесты ремесло камен-

*) Образное описаніе *Геродота* въ его Исторіи, книга V (Терпсихора), глава 16.—См рус. пер. Ѳ. Мищенка. М. 1888. Томъ II, стр. 7.

**) См. *Липпертъ*: Исторія культуры. Рус. пер. 1894 г., стр. 117.

щика еще не было извѣстно, но это кажется не вѣрно *). По крайней мѣрѣ у покоренныхъ арійцами въ Индостанѣ дакіевъ уже имѣлись каменщики **). Первыя каменныя сооруженія дѣлались изъ грандіозныхъ каменныхъ глыбъ, которыя кажутся сложенными руками гигантовъ *(циклопическія* постройки*)*. Къ мелкому камню и кирпичу прибѣгли позднѣе, но для этого уже потребовалась известь ***). Археологи полагаютъ, что послѣдняя, а равно и самое исскуство каменныхъ работъ было занесено въ Европу финикійцами. Первоначальныя каменныя сооруженія извѣстны въ наукѣ подъ названіемъ *мегалитическихъ* памятниковъ и относятся еще къ эпохѣ так. наз. каменнаго вѣка. Точно также зодчество изъ камня древнихъ Индіи, Вавилона, Ассиріи и Египта ведетъ свое начало изъ нѣдръ глубокой древности. Каменныя сооруженія Греціи восходятъ ко временамъ доисторическимъ. Историческія времена знакомы уже съ высокимъ типомъ жилища. Но уже и въ древности не вся масса населенія въ одинаковой мѣрѣ владѣла благоустроеннымъ жилищемъ. Жилище вождя или богатаго всегда несравненно больше и лучше жилья бѣдняка.

Послѣднее еще долго остается безъ перемѣны. Затѣмъ съ развитіемъ городской жизни примитивная архитектура эволюціонируетъ, задаваясь уже совершенно новыми цѣлями, стремясь удовлетворить и болѣе утонченный вкусъ (Греція) и появленія роскоши и великолѣпія (Востокъ). Исторія искусства знакомитъ насъ съ замѣчательными архитектурными созданіями древности. Но всѣ они не служили обыденнымъ жилищемъ среднему человѣку, это храмы, укрѣпленія, дворцы, общественныя зданія. Насъ же интересуетъ жилище массы, оно то

*) *Тейлоръ*. Происхожденіе арійцевъ, стр 176

**) См. *Л. Мечниковъ*: Цивилизація и великія историческія рѣки. Спб. 1898 г., стр. 176.

***) См Каменныя работы. Словарь Брокгауза. Т. XIV. 1895 г., стр. 163.

и не сохранилось. Впрочемъ о жилищныхъ условіяхъ населенія античнаго міра мы освѣдомлены довольно хорошо благодаря классической работѣ R. Pöhlmann'a «Die Uebervolkerung der antiken Grossstadten im Zusammenhange mit der Gesammtentwicklung Stadtischer Civilisation dargestellt» *).

Жилищный вопросъ былъ извѣстенъ Риму приблизительно со временъ Катона Впрочемъ, отъ того времени не уцѣлѣло ни одного акта, свидѣтельствующаго о вмѣшательствѣ верховной республиканской власти въ квартирныя дѣла своихъ подданныхъ. Ювеналъ въ третьей сатирѣ (стихи 232 и 235) упоминаетъ о дороговизнѣ квартиръ и о смертности населенія Рима. Послѣдняя была результатомъ тѣсноты «вѣчнаго» города. Зданія съ теченіемъ времени надстраивались все выше и выше. Писателю Марціалу, жившему въ бѣдности, надо было сдѣлать по лѣстницѣ двѣсти ступеней, чтобы добраться до своей коморки. Историкъ Діодоръ (XXXI, 18) разсказываетъ, что одинъ египетскій царь, лишенный престола, не имѣя никакихъ средствъ, былъ вынужденъ нанимать маленькую бѣдную квартирку въ четвертомъ этажѣ какого-то римскаго дома. Каждому изслѣдователю помпейскихъ раскопокъ бросаются въ глаза размѣры конуръ, въ которыхъ ночевали граждане этого зажиточнаго города. Полдюжины такихъ конуръ смѣло могли бы умѣститься въ одной хорошей комнатѣ нашего времени. Меня лично еще болѣе поразили миніатюрные размѣры зданій и улицъ нашей русской Помпеи — древняго Херсонеса (подъ Севастополемъ). По своей убогости они напоминаютъ звѣриныя норы, а не жилища просвѣщенныхъ представителей античной культуры. Но высота квартирной платы и тогда глубоко затрогивала интересы римскаго населенія.

Императорскій періодъ создаетъ начатки квартирнаго законодательства. Оно касается предписаній относительно вы-

*) Лейпцигъ. 1884 № 24 Preisschriften fürst Jablonowsky Schw. Gesellschaft.

соты домовъ *), ширины улицъ, а иногда и по вопросу о цѣнѣ **) и проч. Предписанія такого рода, въ виду быстраго роста римскаго населенія, были крайне необходимы. За недостаткомъ мѣста дома скорѣе напоминали ночлежныя казармы. Особенно же плохи были зданія въ кварталахъ, населенныхъ рабами. Почти повсюду застраивались пространства между домами. И самая стройка была настолько несовершенна, что не рѣдко рушились не только частные дома, но и общественныя зданія.

Объяснялось это быстрымъ ростомъ городовъ, о чемъ свидѣтельствуютъ и сами римскіе писатели. Такъ, Ветрувіусъ въ своей книгѣ De Architectura, II, 8, говоритъ: «In ea majestate urbis et civium infinita frequentia innumerabilis habitationes opus fuit explicare. Ergo cum recipere non posset area plana tantam multitudinem ad habitandum in urbes ad auxilium altitudinis aedificiorum res ipsa coëgit devenire. Itaque pilis lapideis, structuris testaceis, parietibus caementitiis altitudines exstructae contignationibus crebris coaxatae et caenaculorum summas utilitates perficiant et despectationes. Ergo menianis et contignationibus variis alto spatio multiplicatis, populus Romanus egregias habet sine impeditione habitationes» ***).

Въ Римѣ была въ ходу спекуляція на дома и земельные участки. Она была и заманчива для тогдашнихъ капиталистовъ,

---

*) Не допускались постройки выше 66 прусскихъ футовъ, т. е примѣрно. въ 6 и 7 нашихъ этажей

**) Такъ Октавіанъ издалъ послѣ тріумфа указъ, по которому всѣ платившіе за квартиру ниже 2 тысячъ сестерцій (т. е. около 200 руб.) освобождались на годъ отъ всякой платы.

***) Цит. по Leuthold'у (см. литература).—Для болѣе подробныхъ свѣдѣній о Римѣ онъ же указываетъ на сочиненія: Heineccius'a (Antiquitates Romanorum syntagma): Bressonius'a (Select. et jure civile antiqu); Herzberg'a (Исторія римской имперіи); Becker'a (Gallus); Dirksen'a (Полицейскій *законъ Императора Зенона о постройкѣ частныхъ зданій* въ Константинополѣ); Bender'a (Римъ и римская жизнь), Friedländer'a (Исторія римскихъ нравовъ) и Pöhlmann'a (Перенаселенность античныхъ городовъ, 1884). Послѣднее сочиненіе особенно важно для изученія жилищныхъ условій античной эпохи.

въ виду высокихъ квартирныхъ цѣнъ, и крайне опасна, въ виду частыхъ пожаровъ «вѣчнаго» города. Верхняя часть домовъ частныхъ лицъ строилась изъ дерева. Нижніе, каменные этажи также не представляли изъ себя ничего надежнаго, такъ какъ той удивительной прочности, которая до сихъ поръ поражаетъ насъ въ остаткахъ античной стройки общественныхъ зданій, здѣсь совсѣмъ не встрѣчается. «Наши крыши, говоритъ Сенека, внушаютъ къ себѣ ужасъ», и, дѣйствительно, обитатели даже роскошныхъ зданій разбѣгались изъ своихъ залъ при первомъ подозрительномъ трескѣ. Пожары и обвалы зданій были частымъ явленіемъ въ столицѣ тогдашняго міра. Жилищныя бѣдствія бѣдноты усиливались роскошными постройками императоровъ и капиталистовъ, сносившихъ ради своихъ громадныхъ дворцовъ съ садами и всевозможными службами цѣлые кварталы внутри города. Но въ остальныхъ римскихъ городахъ все же было лучше, чѣмъ въ столицѣ.

Римъ, какъ городъ, не является чѣмъ-либо исключительнымъ для древняго міра. Въ Аѳинахъ, Антіохіи, Александріи и Константинополѣ наблюдались такіе же квартирные безпорядки. Такъ же много мѣста занимали постройки и сады богачей, оттѣснявшіе бѣдноту въ нѣсколько невозможныхъ кварталовъ; бѣднота такъ же ютилась въ подвалахъ и на вышкахъ высокихъ зданій, а немощеныя улицы всюду были не шире 6 метровъ. Нашествія и переселеніе народовъ смели старый строй. Новые народы, однако, не принесли съ собою съ востока ни прочнаго жилища, ни городского устройства. Новыя народности, образовавшіяся къ началу ранняго средневѣковья, были скорѣе кочевыми, чѣмъ осѣдлыми. Античная культура тогда еще не возрождалась, а остатки ея были подавлены варварскимъ строемъ сѣверо-восточныхъ пришельцевъ. Жилище долго еще оставалось вполнѣ переноснымъ и нѣтъ, поэтому, ничего удивительнаго, что, напримѣръ, старое нѣ-

мецкое право относитъ его къ разряду предметовъ *движимости*. Одинъ нѣмецкій историкъ разсказываетъ, что еще въ 13 столѣтіи бароны, при небольшомъ своеволіи, легко уничтожали домъ бюргера, такъ какъ это былъ полублокгаузъ безъ особой цѣнности.

Селенія, какъ и жилища, были нѣсколькихъ типовъ. Основными изъ нихъ являются кельтскій—одиночныхъ дворовъ и германско-славянскій—деревень *). Одинокій домъ кельтскаго селенія представлялъ изъ себя сложное жилье цѣлаго рода. Возьмемъ, напримѣръ, древне-ирландскія поселенія, дома которыхъ устраивались по одному и тому же образцу. Шесть громадныхъ бревенъ съ полуобрубленными верхними вѣтвями врывались въ землю по три въ рядъ. Концы громадной плоской крыши выходили съ двухъ сторонъ далеко за предѣлы самаго дома, образуя два боковыхъ навѣса. Стѣны внутренняго дома дѣлались изъ плетня, такой же плетень шелъ и снаружи и на немъ покоились края навѣса. Такимъ образомъ получался трехкомнатный домъ. Боковыя комнаты дѣлились еще пополамъ и въ каждой изъ нихъ имѣлось по 4 ложа (gwely) или мѣста для четырехъ семей. Такимъ образомъ въ одномъ домѣ жило 16 семействъ (цѣлый *кланъ*), т. е. до ста человѣкъ.

Селеніе германско-славянскаго типа—деревня, представляло изъ себя площадь, окруженную частоколомъ и застроенную домиками вкругъ (славянскія поселенія) или въ улицу (славянскія и германскія поселенія). Улицы, одна или нѣсколько, всегда крайне безпорядочно расположенныя, какъ и постройки по нимъ. Деревни, разсчитанныя на опредѣленное число дворовъ, по мѣрѣ прироста населенія становились тѣсны и неудобны.

*) *Meitzen August*: Siedelung und Agrarwesen der Westgermanen und Ostgermanen, der Kelten, Römen, Finner und Slawen. Берлинъ. 1895. 3 тома съ атласомъ картъ

У другихъ новыхъ народовъ, появившихся на исторической аренѣ въ концѣ древнихъ вѣковъ и въ началѣ среднихъ, у гунновъ, вандаловъ, лангобардовъ и пр. жилище было также весьма примитивно переносное, плохо устроенное, тѣсное. Обыкновенно это были большія крытыя повозки на четырехъ массивныхъ низкихъ деревянныхъ колесахъ. Сверху изъ войлока и перегнутыхъ дугою брусковъ устраивался глухой шатеръ. Влѣзать на эту телѣгу можно было только при помощи приставной лѣсенки. Везли этотъ фургонъ быки. Впрочемъ, мы знаемъ кое-что и о «городѣ» гунновъ и дворцѣ ихъ знаменитаго царя Аттилы. Дворецъ находился посрединѣ огромнаго укрѣпленнаго селенія. «Онъ былъ, какъ увѣряли насъ, великолѣпнѣе всѣхъ дворцовъ, какіе имѣлъ Аттила въ другихъ мѣстахъ. Онъ былъ построенъ изъ бревенъ и досокъ, искусно вытесанныхъ, и обнесенъ деревянною оградою, болѣе служащею къ украшенію,—нежели къ защитѣ. Подалѣ дома царскаго, самый отличный былъ домъ Онигисіевъ, также съ деревянною оградою; но ограда эта не была украшена башнями, какъ Аттилина» *). «Внутри ограды (двора Аттилы) было много домовъ; одни выстроены изъ досокъ, красиво соединенныхъ, съ рѣзною работою; другіе изъ тесанныхъ и выровненныхъ бревенъ, вставленныхъ въ брусья, образующіе круги; начиная съ пола, они подымались до нѣкоторой высоты... Полъ былъ устланъ шерстяными коврами, по которымъ ходили» **). «Скамьи стояли у стѣнъ комнаты по обѣ стороны; въ самой серединѣ сидѣлъ на ложѣ Аттила; позади его было другое ложе, за которымъ нѣсколько ступеней вели къ его постели. Она была закрыта тонкими и пестрыми занавѣсками

*) Сказанія *Приска Панійскаго* Рус. пер. Г С Дестуниса (уч. зап.) стр. 50.

**) Тамъ же стр. 19.

для красы, подобно тѣмъ, что въ употребленіи у Римлянъ и Эллиновъ для новобрачныхъ»).

Средніе вѣка унаслѣдовали тѣ же порядки *). Рыцарскій замокъ, просторный для замковладѣльца, являлся плохимъ жилищемъ для многочисленныхъ слугъ феодала. Жилища виллановъ, тогдашнихъ крестьянъ, были еще хуже. Вынесенныя за замковыя стѣны, ничѣмъ, слѣдовательно, не защищенныя они были низки, грязны и убоги. Неважно было жилище и въ средне-вѣковомъ городѣ. Скученность населенія, кромѣ того, усиливалась первоначально военною ролью городскихъ пунктовъ. Они, какъ это теперь вполнѣ доказано, были всегда крайне неблагопріятны въ квартирномъ отношеніи, и положеніе жилищъ средневѣковыхъ городовъ, значительно разнившихся, впрочемъ, другъ отъ друга, по своему благоустройству, всегда обращало на себя вниманіе болѣе просвѣщенныхъ правителей. Впрочемъ, въ виду постройки ихъ изъ дерева, первоначально обращалось вниманіе на пожарную сторону дѣла. Деревянныя городскія постройки были такъ же свойственны Европѣ, какъ и Россіи. Но въ послѣдней не было тѣхъ суровыхъ предписаній, которыя изгоняли дерево изъ городовъ. Конечно, у насъ большую роль играла малочисленность иныхъ строительныхъ матеріаловъ. Въ нашихъ столицахъ только теперь имѣются «обязательные» каменные кварталы.

Одно изъ первыхъ гоненій на дерево относится къ концу XIII столѣтія. Такъ, въ Бреславлѣ въ 1273 году герцогъ Генрихъ IV запрещаетъ новыя деревянныя постройки. Въ Мюнхенѣ въ 1324 году Людовикъ Баварскій требуетъ для

*) Тамъ же стр 67

**) Помимо различныхъ исторій, исторій культуры, описаній быта и пр. на рус. языкѣ для этого періода имѣются двѣ популярныхъ книжки *К. Иванова*: „Средневѣковый замокъ“ и „Средневѣковый городъ и его обитатели“ Спб. 1900 г., гдѣ можно найти много интересныхъ подробностей о средневѣковомъ жилищѣ.

новыхъ зданій черепичной крыши. Такой же законъ, спустя слишкомъ 100 лѣтъ, издается и для Лейпцига. Тулуза въ началѣ XVI столѣтія была деревянная. Сплошная сосновая стройка окружала каменный капитолій, уцѣлѣвшій еще отъ римскаго владычества. Понятно, что европейскіе города того времени часто выгорали до тла, не хуже нашихъ деревушекъ. Такіе пожары также вынуждали къ переходу къ каменному строенію. Такъ, извѣстный въ свое время Фрейбергъ въ Мейценѣ нѣсколько разъ въ теченіе одного столѣтія совершенно выгоралъ *). Средневѣковые города были лишены каменныхъ мостовыхъ; городскія улицы служили мѣстомъ свалки нечистотъ, а церковные дворы—кладбищами **). Бернулли пишетъ въ 1676 году о Женевѣ, что этотъ городъ поражаетъ своею грязью. Въ неопрятныхъ трущобахъ его населеніе проживало крайне скученно, по десятку слишкомъ семей въ одномъ крохотномъ домѣ. Маколей говоритъ, что, если бы мы могли какимъ-нибуть чудомъ перенестись въ наиболѣе фешенебельную часть Лондона въ концѣ XVII столѣтія, то мы были бы поражены ея грязью и невозможною атмосферою. То же пишетъ онъ и о Батѣ, одномъ изъ наиболѣе модныхъ морскихъ курортовъ того времени. Съ теченіемъ времени, какъ извѣстно, среди неимущихъ классовъ дифференцировался особый классъ—классъ рабочихъ. Впрочемъ, съ первымъ возникновеніемъ рабочаго вопроса, т. е., напримѣръ, для Англіи со времени XIV и XV столѣтій, вопросъ о помѣщеніяхъ для рабочихъ не составлялъ особой задачи, да и самъ рабочій современемъ переходилъ въ положеніе хозяина. Но съ расширеніемъ торговыхъ сношеній, съ развитіемъ мірового рынка начала усиленно расти крупная промышленность, вызвавшая, въ свою очередь, прогрессъ техники.

*) *Мауреръ. Исторія городского самоуправленія въ Германіи.* 1869—71.

**) Напримѣръ Парижъ въ XIII вѣкѣ См. Fuchs C. J. Handwörterbuch, 2 изд., 25 вып., Wohnungsfrage, стр. 830.

Осложненіе производства уничтожило прежній переходъ рабочаго на высшую хозяйственную ступень, потребовало увеличенія рабочихъ рукъ и вызвало приливъ пришлаго населенія въ города. Съ этого времени вопросъ о жилищѣ начинаетъ принимать ту острую и типичную форму, которую мы и теперь повсемѣстно наблюдаемъ.

Европейскіе города XV и XVI столѣтій владѣли часто обширными земельными угодьями и населеніе ихъ въ значительной степени занималось земледѣліемъ, которое отлично уживалось совмѣстно съ промыслами и торговлею *). Поэтому деревенскій бытъ былъ нисколько не чуждъ европейскому горожанину того времени и обыватели считали своимъ долгомъ держать коровъ, свиней и птицу. Въ лучшихъ городскихъ центрахъ жители держали домашнихъ птицъ и животныхъ, что заставляло городскіе магистраты вмѣшиваться въ хозяйственную жизнь городского населенія. Такъ, во Франкфуртѣ на Майнѣ городской совѣтъ еще въ 1481 г. долженъ былъ формально запретить устраивать помѣщенія для свиней на той сторонѣ домовъ, которая выходитъ на улицу. Были спеціальныя распоряженія относительно овецъ, куръ, гусей, утокъ и голубей. Въ Ульмѣ, напримѣръ, не позволялось имѣть болѣе 24 свиней на одного домовладѣльца и предписывалось имѣть для скота особыя помѣщенія. Въ «славномъ городѣ Нюрнбергѣ» еще въ 1475 г. было воспрещено превращать городскія площади и улицы въ пастбища для свиней,—правило, увы, и до сихъ поръ чуждое для многихъ русскихъ городовъ. Города Европы, въ общемъ, походили другъ на друга, но сходство ихъ ограничивалось исключительно расположеніемъ и внѣшнимъ характеромъ ихъ. Въ XIV, XV и XVI вѣкахъ впереди другихъ странъ стояла Германія, пользовавшаяся тогда рѣдкимъ экономическимъ

*) Въ Парижѣ еще въ 1817 году насчитывалось около 220 гектаровъ пашенъ, луговъ и виноградниковъ.

благосостояніемъ. Города Германіи далеко оставили за собою города другихъ странъ Европы и служили предметомъ зависти и удивленія со стороны иностранцевъ.

«По истинѣ изумительно», писалъ французскій путешественникъ Пьеръ де-Фруассаръ въ 1497 году, «какъ смѣлы и предпріимчивы нѣмецкіе купцы и какъ они умѣютъ увеличивать свои богатства. Благосостояніе ихъ городовъ, великолѣпіе общественныхъ сооруженій и частныхъ домовъ и драгоцѣнности внутри жилищъ являются краснорѣчивымъ свидѣтельствомъ этого богатства. Весело жить въ этихъ городахъ и принимать участіе въ общественныхъ увеселеніяхъ».

Нѣсколько ранѣе, а именно въ 1458 году, итальянецъ Эній Сильвій писалъ, что нигдѣ въ Европѣ нѣтъ такихъ богатыхъ городовъ, какъ въ Германіи *). «Дома гражданъ, говоритъ онъ о Вѣнѣ XV вѣка, велики и богато украшены, построены изъ тесанаго камня, съ высокими и красивыми наружными сторонами, расписанные внутри и снаружи, съ дверями, большею частью окованными желѣзомъ, со стеклами въ окнахъ, такъ что тебѣ покажется, что ты въ княжескихъ жилищахъ». Но внутри эти жилища были все еще весьма примитивны. Комнаты еще мало дифференцировались по ихъ спеціальному назначенію. Даже въ очень богатыхъ домахъ и въ рыцарскихъ замкахъ иное помѣщеніе одинаково служило гостиною, столовою и спальнею. Мебель почти что отсутствовала, а равно и иныя необходимыя въ благоустроенномъ жилищѣ удобства. Но не всѣ жилища были уже и тогда одинаковы. Глубокая соціальная пропасть между отдѣльными классами и группами населенія уже и тогда находила себѣ полное выраженіе въ типѣ жилищъ. «Жилища королей, дворянства и

*) Восторженный отзывъ этого писателя приводитъ *Янсенъ*: „Экономическое, правовое и политическое состояніе германскаго народа наканунѣ реформаціи". Спб. 1898.

родовичей отличались отъ крестьянскихъ дворовъ не однимъ только названіемъ, но и по существу» *). Первые устраивали изъ своихъ жилищъ маленькія крѣпости, «бурги», съ каменными башнями и стѣнами, рвами. Такіе бурги попадались и въ селеніяхъ и въ городскихъ предѣлахъ, между домами бюргеровъ. Какъ бурги, такъ и деревни, строились по обычаю, безъ опредѣленныхъ писанныхъ уставовъ или законодательныхъ постановленій. Но уже кое-какія правила внутренняго распорядка были вызваны самою жизнью и въ средніе вѣка. Во-первыхъ, предписанія въ пожарномъ отношеніи. Во-вторыхъ, заботы о благоустройствѣ улицъ и ихъ ширинѣ. Не говоря уже объ упомянутыхъ выше запрещеніяхъ пасти скотъ и выпускать свиней и птицу, самая ширина улицы ограждалась отъ покушеній ретивыхъ строителей. Старонѣмецкія, датскія и швейцарскія селенія лучше оберегали ширину своихъ улицъ, чѣмъ русскія столицы **), а старое земельное право благоразумно вводило ограниченія въ произволъ домостроителей. Новѣйшее время унаслѣдовало рядъ различныхъ типовъ жилища, начиная отъ роскошныхъ дворцовъ и мрачныхъ замковъ, кончая легкими сельскими шалэ и лачугами городского и сельскаго пролетарія. По мѣрѣ роста значенія городовъ и усиленія центральной власти, контрасты между жильемъ богатаго и

*) Мауреръ Г. Л. Введеніе въ исторію общиннаго подворнаго сельскаго и городскаго устройства и общественной власти. М. 1880 г, стр 30.

**) Тамъ же стр. 41 „Длина и ширина внутренней части селенія опредѣлялись сельчанами. Но такъ какъ эта часть должна была служить также дорогою для скота и повозокъ, то наименьшая ширина ея обыкновенно предписывалась, какъ и для другихъ дорогъ. Такъ, напримѣръ, въ старо-датскихъ селеніяхъ проѣздъ не могъ быть уже 12-ти саженъ или 72 ступней, въ деревняхъ Равенгазсбургскаго и въ имѣніяхъ Фрейзингскаго монастырей не менѣе 16 ступней, какъ и во многихъ общинахъ Швейцаріи и другихъ мѣстахъ, гдѣ дѣйствовало швабское земское право. Въ Швельнѣ, Бохумѣ и другихъ вестфальскихъ селеніяхъ ширина дорогъ опредѣлялась различно, смотря по тому, была ли дорога королевская, церковная или необходимая для проѣзда, полевая или иная обыкновенная дорога“

бѣднаго все болѣе увеличивались. Въ это же время неимовѣрно увеличилось и число живущихъ на чужой землѣ и въ чужомъ жилищѣ. Дифференцированная деревня создала новые классы сельскихъ жителей, безземельныхъ и бездомовныхъ. Тотъ же процессъ происходилъ и въ городахъ, куда къ тому же бѣжали и сельскіе жители. Къ концу среднихъ вѣковъ появляются многочисленныя свѣдѣнія о наймѣ жилья на постоялыхъ дворахъ и въ частныхъ домахъ. Наемъ жилья постепенно начинаетъ вытѣснять домовладѣніе и процентъ домовладѣльцевъ все болѣе и болѣе уменьшается. Этому содѣйствуетъ и техника, изощрившаяся на меньшемъ пространствѣ умѣщать все большее количество построекъ

Рѣшительнымъ моментомъ въ дальнѣйшемъ развитіи жилищнаго вопроса было *освобожденіе сельскаго населенія отъ крѣпостной зависимости* и новое право *свободнаго передвиженія*. Эти факторы вмѣстѣ съ безостановочнымъ приростомъ населенія вызвали усиленное стремленіе въ города, которые уже съ трудомъ вмѣщали всѣхъ желающихъ въ нихъ поселиться. Это теченіе изъ деревни въ городъ, создавшее на западѣ численный перевѣсъ городского населенія надъ сельскимъ, представляется въ высшей степени характернымъ явленіемъ и въ современномъ народномъ хозяйствѣ. Такъ, въ Германіи, въ 1871 году, въ городахъ числилось 36,1% всего населенія, въ 1897 году его уже было въ среднемъ 47%, въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ, напр. въ Саксоніи—оно доходило до 60%. Во Франціи въ 1851 году городское населеніе равнялось 25,5%, въ 1886—36%. Въ Соединенныхъ Штатахъ въ 1840—8,5%, въ 1890—29,1%; въ Англіи городское населеніе нынѣ превышаетъ 75%. Въ связи съ этимъ стоитъ и самый *ростъ* населенія отдѣльныхъ *городовъ*.

Города въ теченіе послѣдняго столѣтія развились до небывалыхъ размѣровъ. Такъ, по одному подсчету, взятому изъ

нѣмецкихъ источниковъ *), съ 1800 по 1896 годъ народонаселеніе въ пяти городахъ: Амстердамѣ, Брюсселѣ, Бирмингамѣ, Манчестерѣ и Римѣ—*удвоилось*: въ трехъ городахъ: Копенгагенѣ, Марселѣ и *Москвѣ—утроилось*; въ пяти городахъ: Прагѣ,Ліонѣ, Парижѣ, Лондонѣ и *Петербургѣ—учетверилось*; въ пяти городахъ: Дрезденѣ, Кельнѣ, Бреславлѣ, Гамбургѣ и Вѣнѣ—*упятерилось;* въ двухъ городахъ: Ливорно и *Варшавѣ—ушестерилось;* въ Глазго—*усемерилось*; въ Мюнхенѣ—*увосьмерилось;* въ Лейпцигѣ, Будапештѣ и Берлинѣ—*удевятерилось* и въ Балтиморѣ—*удесятерилось*. Населеніе нашей Лодзи за тотъ же періодъ времени возросло въ двадцать разъ, а нѣкоторыхъ большихъ сѣверо-американскихъ городовъ—въ сто и болѣе разъ. Помимо прироста населенія и повсемѣстнаго бѣгства въ города, нѣкоторые экономисты склонны видѣть въ земельной рентѣ и въ ея ростѣ одинъ изъ факторовъ, обострившихъ квартирный вопросъ. Въ 1900 году появилось обширное изслѣдованіе Поля Мёріо, посвященное росту городовъ современной Европы **). Авторъ считаетъ, что характерное въ современной экономической жизни явленіе—ростъ городовъ—создалось подъ вліяніемъ ряда разнообразныхъ факторовъ, каковы: эксплоатація угля въ качествѣ топлива въ домахъ и въ паровомъ двигателѣ, изобрѣтеніе самой паровой машины, развитіе путей сообщенія, наконецъ отмѣна крѣпостнаго права и усиленіе государственной власти вызывали, помогали и облегчали сельскому населенію бѣжать въ города. Города, поэтому, росли съ неимовѣрною силою. Въ результатѣ статистическихъ подсчетовъ Мёріо оказывается, что на пространствѣ, гдѣ въ началѣ столѣтія былъ всего одинъ городъ, теперь ихъ уже шесть

*) *Соломка* А. Развитіе большихъ городовъ, условія жизни въ нихъ и квартирные кризисы М 1898 г.

**) *Meurıot Paul*: Agglomérations urbaines dans l'Europe contemporaine Essai sur les causes, les conditions, les conséquences de leur developpement Парижъ. 1900 г.

Признакомъ города Меріо считаетъ не размѣры его, а скученность. Авторъ приводитъ нѣкоторыя интересныя данныя о ростѣ городского населенія. Въ 1801 году населеніе Европы исчислялось въ 175 милліоновъ жителей; по разсчету Левассера, оно достигло къ 1830 году 216 милліоновъ, около 1870 года—300 милліоновъ, а въ настоящее время оно равняется почти 370 милліонамъ. Населеніе Европы увеличилось болѣе чѣмъ въ два раза въ періодъ менѣе одного столѣтія. Этотъ громадный ростъ населенія почти исключительно приходится на города. Если считать лишь тѣ города Европы, въ которыхъ болѣе 100.000 жителей, то въ 1800 г. такихъ городовъ было всего 21 съ населеніемъ въ $4^1/_2$ милліона жителей; въ 1850 году—42, въ 1870—70 съ 20-ю милліонами жителей; наконецъ, въ 1895 году—121 городъ съ постояннымъ населеніемъ въ 37 милліоновъ. Въ 1800 году во Франціи было 3 большихъ города, въ Англіи—2, въ Германіи—2; въ 1870 году соотвѣтственныя цифры были: въ Англіи—18, въ Германіи—10, во Франціи—9; въ 1895 году: въ Англіи—30, въ Германіи—28, во Франціи—12.

Само собою понятно, что параллельно съ ростомъ народонаселенія шли расширеніе городскихъ предѣловъ, разбивка новыхъ улицъ, перестройка устарѣлыхъ частей города и пр. Все это создавало рядъ новыхъ вопросовъ и условій. Появился конфликтъ между городскою властью и домовладѣльцами, между послѣдними и землевладѣльцами и квартирантами и т. д. Появилось пожарное и страховое дѣло, водопроводы и канализація, строительная и санитарная техника, общественныя постройки и пр. Нѣкоторыя части города, какъ, напр., въ Парижѣ при Людовикахъ и Наполеонѣ III, цѣликомъ перестраивались и приспособлялись къ новымъ потребностямъ.

Неутѣшительную картину даютъ намъ и крупные города на всемъ протяженіи текущаго вѣка, до нашихъ дней вклю-

чительно; напримѣръ, характерный симптомъ, всегда сопровождающій квартирныя неурядицы,—частая *перемѣна* квартиръ жильцами,—наблюдался въ Берлинѣ и въ началѣ и въ концѣ вѣка. Такъ, по даннымъ 1828 года, собраннымъ извѣстнымъ нѣмецкимъ статистикомъ Энгелемъ, изъ 52 тысячъ лицъ, нанимавшихъ себѣ квартиры въ тогдашнемъ Берлинѣ, 18 тысячъ, т. е. около одной трети всѣхъ нанимателей, перемѣнили въ теченіе года свои квартиры. По даннымъ же статистическаго бюро города Берлина за 1872 годъ, т. е. спустя полвѣка, число лицъ, мѣнявшихъ квартиры, относительно всего числа наемщиковъ осталось то же самое, т. е. равнялось одной трети. Наконецъ, то же было обнаружено и изслѣдованіями самыхъ послѣднихъ лѣтъ. Населеніе мѣняетъ свои квартиры весьма усиленно, часто въ значительно большихъ размѣрахъ, чѣмъ намъ это казалось бы съ перваго взгляда.

Конечно, въ большихъ городахъ прослѣдить смѣну квартиръ безъ какой-либо весьма сложной организаціи учета очень трудно, но въ небольшихъ городахъ такой учетъ все же возможенъ. По крайней мѣрѣ въ городѣ Эссенѣ онъ систематически ведется съ 1894 года *). Здѣсь подсчитывали всѣхъ прибывшихъ и выбывшихъ изъ города и всѣхъ перемѣнившихъ квартиру. Въ городѣ со стотысячнымъ населеніемъ оказалось:

Годы.	Прибывшіе въ городъ.	Выѣхавшіе изъ города	Перемѣнившіе квартиру
1894	19.649	17.272	40.984
1895	21.525	16.934	37.532
1896	25.304	19.773	50.539
1897	28.558	24.597	44 914
1898	32.936	27.943	54.177
1899	34.708	29.199	53.874
1900	35.466	32.534	47.665

*) *Zwergert.* Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen Труды Vereina fur Socialpolitik т XCV, 1901 г., стр. 94.

Такимъ образомъ число перемѣнившихъ квартиру было всегда выше выѣхавшихъ или прибывшихъ въ отдѣльности, а иногда равнялось количеству тѣхъ и другихъ взятыхъ вмѣстѣ. Во всякомъ случаѣ ежегодно половина населенія перемѣняетъ свою квартиру, причемъ, если мы возьмемъ данныя конца 1895 и начала 1896 годовъ, когда происходила однодневная перепись, то увидимъ нѣчто весма любопытное.

Въ 1896 году въ Эссенѣ всѣхъ жителей было—96.128; въ томъ же году всѣхъ *мѣнявшихъ свое жилище—95.616*, которые составлялись изъ трехъ группъ:

1) прибывшихъ	25.304
2) выбывшихъ	19.773
3) мѣнявшихъ квартиру . .	50.539

При этомъ предѣлы города переступали преимущественно одинокіе. Среди прибывшихъ было семейныхъ примѣрно только $^1/_4$ всего числа, а среди выбывшихъ около $^1/_3$. Но зато мѣняли квартиру охотнѣе семейные. Число членовъ переѣзжавшихъ съ квартиры на квартиру семействъ всегда въ полтора, рѣдко въ два раза, превышало число одинокихъ. Число всѣхъ семей, участвовавшихъ въ этомъ ежегодномъ незамѣтномъ, но великомъ переселеніи народовъ, доходило до 60 слишкомъ процентовъ.

И во многихъ другихъ отношеніяхъ новѣйшія описанія послѣднихъ изслѣдователей—стоитъ только открыть любую спеціальную по этому вопросу работу—даютъ намъ не лучшую, хотя въ то же время и не худшую картину человѣческаго жилья, чѣмъ, наприм., тѣ данныя, которыми Формей (Formey) рисуетъ Берлинъ прошлаго *), а Гассе—Лейпцигъ XVII столѣтія.

*) Въ медицинскомъ описаніи Берлина Формеемъ уже отмѣчено пагубное вліяніе *на здоровье рабочаго населенія дурныхъ квартиръ*. Формей говоритъ, что ужасное состояніе жилищъ Берлина много способствуетъ распространенію болѣзней среди населенія. Бѣднота ютится въ надворныхъ построй-

Въ извѣстномъ нѣмецкомъ изслѣдованіи по квартирному вопросу 1843 г., первомъ нѣмецкомъ изслѣдованіи подобнаго рода, жилища рабочихъ названы собраніемъ грязныхъ собачьихъ конуръ. Этотъ отзывъ вполнѣ сходится съ мнѣніемъ послѣдняго отчета (1893 года) о результатахъ изслѣдованій, произведенныхъ въ германской столицѣ «берлинскою рабочею санитарною комиссіей», собравшей данныя, говорящія не въ пользу благоустройства этого города. Итакъ, жилищныя неурядицы *не новость* въ исторіи хозяйственнаго быта Европы. Такимъ образомъ жилищныя неурядицы во всѣхъ ихъ характерныхъ проявленіяхъ давно извѣстны въ исторіи Европы. Жилищное бѣдствіе было одинаково знакомо какъ культурнымъ центрамъ античнаго міра, такъ и средневѣковымъ городамъ и селеніямъ Въ настоящее время жилищный вопросъ—повсемѣстное бѣдствіе и трудно найти сколько-нибудь густо населенную мѣстность земного шара, гдѣ бы оно не выступало. Въ городахъ долины Индіи или Янъ-Цзы-Кіанга человѣчество въ наши дни живетъ такъ же плохо, какъ въ Чикаго, Лондонѣ, Константинополѣ или Петербургѣ. Здѣсь невольно возникаетъ вопросъ, улучшились или нѣтъ жилищныя условія человѣка. Отвѣтить на этотъ весьма интересный вопросъ можно было бы только путемъ сопоставленія точныхъ фактическихъ данныхъ, но такъ какъ строгое наблюденіе—удѣлъ новѣйшаго времени, то всѣ сужденія по этому поводу основываются на однихъ субъективныхъ впечатлѣніяхъ современниковъ и на вполнѣ произвольныхъ умозаключеніяхъ. Впрочемъ, нѣкоторыя мнѣнія и при отсутствіи точныхъ данныхъ для древнихъ и среднихъ вѣковъ, равно какъ и для громаднаго періода новаго времени довольно вѣски

кахъ, которыя воздвигались самымъ хаотическимъ образомъ. Очень многіе дома уже и тогда окружались боковыми и задними флигелями, надъ и пристройками, въ которыхъ ютилось множество бѣдныхъ семей.

и основательны. Такъ, напримѣръ, Юліусъ Вольфъ*) думаетъ, что квартирныя условія древняго міра были навѣрно не менѣе ужасны, чѣмъ тѣ, которыя мы встрѣчаемъ «въ безобразныхъ пещерахъ Лондонскаго Остъ-Энда, куда соціальныя недоразумѣнія выбрасываютъ паріевъ пяти частей свѣта». Эмиль Сакъ) также склоненъ видѣть въ древности худшія условія, сравнительно съ современными. Онъ утверждаетъ, что мы не можемъ себѣ представить того отчаяннаго положенія, въ которомъ находилось въ древности жилищное дѣло. Рабы содержались хуже домашнихъ животныхъ, но и кромѣ нихъ громадная часть населенія завидовала конурамъ собакъ и лошадиному стойлу. Того же мнѣнія и Леутольдъ ***), одинъ изъ сотрудниковъ «Трудовъ» общества соціальной политики (Verein fur Socialpolitik) изучившій исторію жилищнаго дѣла.

Намъ кажется, что вообще трудно было бы сказать положительно: *улучшилось ли* человѣческое жилище въ новое время, какъ то слѣдовало бы допустить, принимая въ соображеніе положительные успѣхи культуры, прогрессъ техническихъ и гигіеническихъ знаній, или, наоборотъ, *ухудшилось ли* оно, какъ на то указываютъ жалобы на ростъ большихъ городовъ, увеличеніе плотности населенія, и наконецъ, связанныя съ капиталистическою промышленностью, такъ называемыя, отрицательныя стороны современной цивилизаціи. Такого рода вопросъ, за неимѣніемъ, конечно, какихъ бы то ни было точныхъ конкретныхъ данныхъ пока остается открытымъ. Вообще же можно допустить, что *общій уровень жилища* по отношенію его

*) *Wolf J.* Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Socialpolitik. Iena. 1896.

**) *Sax.* E. Die Wohnungszustände der arbeiten den Klassen und ihre Reforme. Вѣна, 1896.

***) *Leuthold.* Von Welchen gesetzlichen Bestimmungen kann Aenderung der Wohnungsnoth in unseren Grosstadten erwartet werden? Schriften des Vereins fur Socialpolitik. Томъ XXX, стр. 3.

къ потребностямъ населенія, къ культурной воспріимчивости послѣдняго, почти совершенно не измѣнилось. Если, съ одной стороны, наше жилище, особенно у зажиточныхъ людей, и обставилось въ абсолютномъ смыслѣ болѣе раціонально и даже съ прежде и неслыханнымъ комфортомъ; если повсюду мы можемъ отмѣтить ощутительное вліяніе прогресса техническихъ знаній, прогресса санитарной науки и культурныя стремленія въ государственно-административномъ управленіи, то съ другой стороны, единовременно и параллельно повысился и весь уровень потребностей населенія, самое населеніе значительно дифференцировалось въ экономическомъ отношеніи, обострилась впечатлительность его къ воспріятію соціальныхъ нуждъ, повысились развитіе и самоанализъ, смѣнившіе прежній индифферентизмъ живо воспринимающимъ чувствомъ. Поэтому для насъ съ соціальной точки зрѣнія жилищныя неурядицы и весь жилищный вопросъ остаются въ прежней силѣ. Къ жилищному вопросу наиболѣе примѣнима мысль Маколея, что соціальныя условія съ постепеннымъ прогрессомъ культуры въ общемъ улучшились, но что наша воспріимчивость и отзывчивость къ соціальнымъ бѣдствіямъ значительно повысились. Эту мысль Просперъ Мэримэ такъ удачно выразилъ словами: «Ce qui est nouveau dans le monde ce ne sont pas les fléaux et les misères sociales,—c'est l'intelligence qui les découvre et l'humanité qui les soulage». Дѣйствительно, ни аѳинскіе демократы, ни римскіе трибуны не были такъ отзывчивы къ соціальнымъ бѣдствіямъ, какъ большая часть образованнаго общества нашего времени. Потребовалось много вѣковъ сложной культурной жизни, чтобы развилось и изощрилось чувство соціальнаго доброжелательства. Оно то и было одною изъ главныхъ причинъ созданія жилищнаго вопроса, къ исторіи котораго мы сейчасъ и переходимъ.

Изъ исторіи жилищнаго вопроса.

Заслуга всесторонняго изученія жилищнаго вопроса, или, какъ его часто принято называть квартирный вопросъ а равно и дѣятельной борьбы съ неурядицами жилищнаго дѣла, безспорно, принадлежитъ только нашему XIX столѣтію. Движеніе въ этомъ направленіи началось въ 20-хъ годахъ истекшаго вѣка. Нельзя точно указать мѣста его зарожденія.

Жилищный вопросъ, былъ почти единовременно поднятъ въ разныхъ странахъ и исходилъ изъ различныхъ слоевъ населенія. Городскія самоуправленія, правительственныя учрежденія, законодательная власть, благотворительныя общества и отдѣльныя общества то тамъ, то здѣсь начали проявлять вниманіе къ этому важному вопросу.

Въ каждой изъ передовыхъ странъ Европы жилищный вопросъ до самаго послѣдняго времени развивался совершенно самостоятельно, согласно съ мѣстными и историческими условіями. Только теперь экономическая наука и соотвѣтствующіе конгрессы нѣсколько сближаютъ дѣятельность различныхъ странъ. Особенно сильно возбудился интересъ къ жилищному вопросу въ двухъ странахъ — въ Англіи и въ Германіи. Въ Англіи общественная реформа пошла по тремъ направленіямъ; начали развиваться домостроительныя общества, возникло особое направленіе муниципальной дѣятельности (муниципальный соціализмъ) и началась выработка спеціальнаго жилищнаго законодательства. Въ Германіи дѣло развилось нѣсколько иначе; здѣсь застрѣльщикомъ въ дѣлѣ борьбы съ жилищными неурядицами явилось, если не ошибаемся, горное вѣдомство *прусскаго* правительства, владѣющее значительными копями *). Еще

*) Нѣсколько иначе смотритъ Ludwig Sinzheimer. Die Arbeiterwohnungsfrage Штуттгартъ, (E. H. Moritz). 1902 г. Онъ полагаетъ, что соціальное

въ 1820 году оно начало строить для своихъ силезскихъ рабочихъ небольшіе домики, что вызвало рядъ подражаній со стороны частныхъ рудовладѣльцевъ. Нѣкто Андрей Кехлинъ, фабрикантъ въ одномъ изъ городовъ Эльзаса, еще въ началѣ тридцатыхъ годовъ началъ строить для своихъ рабочихъ домики въ 2 комнаты съ кухнею. Примѣръ Кехлина вызвалъ подражанія. Такъ, одно эльзасское горное общество (Société des mines d'Anzin) построило нѣсколько поселковъ, гдѣ всѣмъ желающимъ горнорабочимъ сдавались одноквартирные домики съ садомъ. Въ началѣ 40-хъ годовъ число такихъ домиковъ доходило до тысячи и они сдавались рабочимъ по цѣнѣ вдвое низшей противъ мѣстныхъ цѣнъ. Въ другомъ мѣстѣ, въ Marcq en Baroeul, фабриканты Скривы выстроили вокругъ своихъ заводовъ цѣлый рабочій городокъ. Ихъ примѣру послѣдовали фабриканты Цуберъ и Ридеръ, которые построили для рабочихъ своей бумажной фабрики поселокъ на островѣ Наполеона близъ Мюльгаузена. Уже въ 1835 году извѣстный Виллермэ, путешествуя по Эльзасу, нашелъ въ Мюльгаузенѣ зародышъ рабочаго городка. Рядъ другихъ примѣровъ изъ того времени можно найти въ книгахъ Артура Рафаловича *) и Мюллера и Кашо **), посвященныхъ жилищному вопросу рабочихъ. И въ другихъ мѣстностяхъ въ это время имѣлись уже кое-какія отдѣльныя попытки подобнаго рода. Но со времени изданія сочиненій Сиднея Смайрка, въ 1834 году въ Англіи, Людовика-Наполеона Бонапарта въ

движеніе въ пользу жилищнаго дѣла въ Германіи пережило три періода, „Первый періодъ—время полнаго равнодушія высшихъ классовъ къ низшимъ, полное молчаніе самихъ низшихъ классовъ Во второмъ періодѣ начинаетъ появляться мысль о соціальной реформѣ въ правящихъ классахъ, единовременно возникаетъ стремленіе въ низшихъ классахъ улучшить ихъ положеніе". Третій періодъ—время реформы (Стр 87)

*) *Raffalovich Arthur* Le logement de l'ouvrier et du pauvre. Парижъ (Guillaumin.), 1887.

**) *Muller et Cacheux:* Les habitations ouvrières en tous pays. Парижъ. 1889.

1845 году, а затѣмъ Villermé и Blanque во Франціи, Дюкпетіо въ 1837 и 1846 годахъ въ Бельгіи, Франца, Фаухера и Губера въ 1840, 1845 и 1846 гг. въ Германіи,— квартирный вопросъ впервые начинаетъ обсуждаться въ научной литературѣ и повседневной прессѣ. Нѣкоторые изъ соціалистическихъ писателей также обращали на него вниманіе.

Дѣло устройства дешевыхъ, здоровыхъ и доступныхъ по цѣнѣ жилищъ для рабочихъ получило наибольшее развитіе во Франціи, Англіи и Бельгіи). Послѣдняя выгодно выдѣляется среди другихъ странъ своею филантропическою дѣятельностью на поприщѣ жилищнаго вопроса; кромѣ того, законодательство Англіи и труды ея муниципалитетовъ сдѣлали весьма многое въ дѣлѣ разрѣшенія этого вопроса. Но въ научномъ отношеніи, въ смыслѣ богатства изслѣдованій и литературы, главная заслуга принадлежитъ Германіи. Здѣсь же довольно рано началась и практическая дѣятельность въ этомъ направленіи, при чемъ правительство и общество какъ бы соревновали въ предпріимчивости.

Первое строительное Общество, направленное на преслѣдованіе общеполезныхъ цѣлей, было основано по иниціативѣ. Губера, К. Гофманна, Габлера и др. въ 1841 году въ Берлинѣ **) и послужило образцомъ цѣлаго ряда другихъ, преимущественно благотворительныхъ обществъ Германіи. Приблизительно въ то же время возникло строительное общество въ Бременѣ, имѣвшее къ началу 50-хъ годовъ до 50 домовъ для рабочихъ. Интересно, что франкфуртскій парламентъ, въ которомъ обсуж-

*) Въ Бельгіи въ 1837 году была учреждена комиссія при Центральномъ Совѣтѣ Общественнаго здоровья спеціально для изслѣдованія жилищъ рабочихъ для выработки мѣръ къ ихъ улучшенію. Ея отчетъ и составилъ Ducpétiaux. Въ 1843 году была произведена общая анкета, опубликованная въ 1846—48 г.

**) Въ томъ же году въ Англіи было основано первое строит. общество: Metropolitan Association for Improving the Dwillings of the Industrious Classe.

дались всевозможные вопросы, совершенно обошелъ молчаніемъ жилищный вопросъ. Въ 1851 году возникло акціонерное общество для постройки домовъ для семей въ Галле, въ 1851 году организовались строительныя общества въ Штеттинѣ, Люденшидѣ, Гейльброннѣ, въ 1859 въ Штутгартѣ, въ концѣ 1860 во г. Франкфуртѣ-на-Майнѣ, въ слѣдующемъ году въ Гагенѣ, затѣмъ въ Нюренбергѣ, Дрезденѣ, Хемницѣ, Кенигсбергѣ, Герлицѣ, Гамбургѣ, Мюнхенѣ, Мангеймѣ, Висбаденѣ. Въ настоящее время трудно найти въ Германіи городокъ, въ которомъ не было бы того или другого общества, стремящагося оказать содѣйствіе населенію устройствомъ дешевыхъ и здоровыхъ квартиръ. Германія, такимъ образомъ, въ дѣлѣ кооперації и самопомощи стоитъ впереди другихъ странъ Европы. И это само собою понятно. Квартирный вопросъ есть, по своему существу, вопросъ «мирной реформы». Между тѣмъ, въ Германіи всегда было значительное стремленіе именно къ мирной реформаторской дѣятельности. Тѣмъ болѣе, что экономическая наука въ нѣмецкихъ университетахъ находится въ рукахъ ученыхъ, которые ставятъ реформу своимъ девизомъ. Съ точки зрѣнія экономической политики отношеніе къ этому было неодинаковое. Въ 60-хъ годахъ сказалось сильное вліяніе идей такъ называемаго манчестерскаго направленія. Ими прониклись два общества: Volkswirthschaftlicher Kongress и Central Verein fur das Wohl der arbeitenden Klassen. Члены перваго, изъ нихъ, какъ манчестерцы, рѣшили, что жилищная нужда есть слѣдствіе нарушенія закона о спросѣ и предложеніи, и что предоставленное самому себѣ жилищное дѣло будетъ наилучшимъ образомъ урегулировано. Съ этой точки зрѣнія они находили вреднымъ строительно-полицейскія постановленія и требовали невмѣшательства въ это дѣло государства и городскихъ самоуправленій. Въ 1864 году жилищный вопросъ впервые дебатировался на

конгрессѣ; это былъ VII съѣздъ нѣмецкихъ экономистовъ въ Ганноверѣ. За отсутствіемъ фактическихъ данныхъ, члены этого съѣзда не пришли ни къ какимъ опредѣленнымъ результатамъ и только съ общихъ точекъ зрѣнія отмѣтили важность возбужденнаго вопроса. Они же рекомендовали возможно широкую *филантропическую* дѣятельность въ жилищномъ дѣлѣ, но, впрочемъ, черезъ годъ уже на слѣдующемъ VIII конгрессѣ, въ Нюренбергѣ большинство отказалось отъ этого принципа. На этомъ конгрессѣ Л. Паризіусъ говорилъ о юридической, а Клетте о технической сторонахъ дѣла, высказываясь въ пользу уничтоженія юридическихъ препятствій къ постройкѣ дешевыхъ домовъ, болѣе объединенной дѣятельности благотворителей, уменьшенія промышленно-эксплуатирующаго характера строительныхъ обществъ, постройки малыхъ домовъ и пр.

Дѣятельность и руководящія идеи были опубликованы въ коллегіальномъ трудѣ, редактированномъ Бремеромъ и Л. Паризіусомъ и озаглавленномъ. «Die Wohnungsfrage, mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Klassen, in Verbindung mit der standigen Deputation des Kongresses deutscher Volkswirte, herausgegeben vom Zentralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Preussen». 1865. Трудъ этотъ состоялъ изъ ряда статей особой комиссіи состоявшей изъ врачей, инженеровъ, политико-экономовъ и юристовъ, заинтересованныхъ квартирнымъ дѣломъ. Многіе изъ нихъ высказали принципіально противуположные взгляды, но вообще коммиссія пришла къ заключенію, что хорошая квартира — фундаментъ общественнаго благосостоянія и нравственности. Юристы высказались за государственною помощь при разрѣшеніи жилищнаго вопроса.

Что же касается этой идеи, то главнѣйшая заслуга здѣсь принадлежитъ корифеямъ полицейскаго права (Verwaltungsrecht): Гнейсту, Штейну, Пецлю, Гельду и Гольцендорфу. Экспропріація земельныхъ участковъ, измѣненіе правъ экспропріаціи

вообще, а равно политика системы налоговъ—два самые главные пункта, на которыхъ останавливались первоначально при разсмотрѣніи вопроса. Кромѣ того указывали, что кое-что уже сдѣлано государствомъ какъ на пути прямого законодательства о квартирахъ, такъ и примѣромъ образцовыхъ жилищъ для своихъ чиновниковъ.

Основная точка зрѣнія, на которой стоятъ здѣсь господа экономисты чисто *манчестерская*. Жилищная нужда результатъ естественныхъ историческихъ условій, которыя измѣняются сами собою. Если домовъ мало, то они построятся, если ихъ много, ихъ перестанутъ возводить. Если жилище въ городахъ дорого, населеніе останется въ деревнѣ и т. д. Главное же уничтожить препятствія *для свободной дѣятельности* и всѣ тѣ преграды, которыя противъ нея придумали община и государство.

Въ 1867 году на конгрессѣ жилищное дѣло вновь обсуждалось. Главное вниманіе этого конгресса было направлено на вредъ, наносимый спекуляціей при постройкахъ. Конгрессисты постановили слѣдующую резолюцію: 1) рекомендовать строительныя общества, но не благотворительнаго типа и 2) рекомендовать самопомощь.

Но не одна только интеллигенція была заинтересована дѣломъ квартирной реформы. Этотъ вопросъ обсуждался германскою рабочею партіей на собраніи соціалъ-демократовъ, въ Альказарѣ, 24 сентября 1871 года, но не пришелъ ни къ какому результату. Положеніе жилищнаго вопроса въ Германіи рѣзко измѣнилось послѣ франко-прусской войны. Рабочій конгрессъ союзовъ Гиршъ-Дункера (geverkverein'ы) 1872 года, засѣдавшій подъ предсѣдательствомъ ихъ основателя д-ра Макса Гирша уже вполнѣ опредѣленно высказался по жилищному вопросу, намѣтивъ роли въ немъ предпринимателей, рабочихъ, общинъ и государства *).

*) *Kohn Louis.* Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie Мюнхенъ. (Ernst). 1900

Иначе отнеслась соціалъ-демократія, которая на Parteitag'ѣ 28 іюня 1872 г. объявила стремленія къ жилищной реформѣ *реакціонными* *). Впрочемъ, въ послѣдствіи взглядъ на это радикально измѣнился.

Основанное въ Эйзенахѣ «общество для соціальной политики» —Verein fur Socialpolitik—назначило для перваго своего конгресса (1872 г.) двѣ слѣдующихъ темы: о фабричномъ рабочемъ законодательствѣ (референтъ Луйо Брентано) и *о квартирныхъ неурядицахъ* (референтъ Энгель).

Проф. Энгель, извѣстный статистикъ, изложилъ вопросъ очень тщательно. Онъ охарактеризовалъ главнѣйшія типичныя формы, которыя возможно выдѣлить въ ряду всевозможныхъ видовъ квартирныхъ неурядицъ, и послѣдовательно изложилъ положеніе квартирнаго вопроса въ Берлинѣ, начиная съ 1813 года. Много свѣдѣній доставилъ ему въ данномъ случаѣ статистическій отчетъ: *Statistische Uebersicht von der gestiegenen Bevölkerung der Stadt Berlin 1815 — 1828 und der Komunaleinnahmen und Ausgaben derselben in Jahren 1825 — 1828.* Заслугу поднятія квартирнаго вопроса въ Германіи Энгель цѣликомъ приписываетъ теперь почти что

*) Предсѣдателемъ собранія былъ депутатъ впослѣдствіи Hasenclever Резолюція гласила: „Die Volksversammlung erklärt die von den Einberufern derselben unterbreiteten. Vorschlage zur angeblichen Abhilfe der Wohnungsnot sind reaktionar, den sie bezwecken nicht nur, das Volk von Berlin zu verleiten, sich an den Reichstag mit Bittschriften zu wenden, obsdon dessen reaktionare Zusammensetzung genügend bekannt ist, sondern es wird auch ein Almosen vom heutigen Staat und den aus dem Dreiklassensystem zusammengesetzten städtischen Behorden erbeten. Die Versammlung verwirft daher all dies reaktionäre Gebaren, was nur dazu fuhren würde, der Arbeitern neue Ochsen-Kopflokale (d. h. Armenarbeitshäser) zu offnen. Dagegend fordert die Versammlung alle Arbeiter Berlins auf, dem allgemeinen deutschen Arbeiterverein beizutreteun damit durch diesen auf dem Wege der treiheit die Arbeiterfrage und mit ihr selbsverständlich zugleich die Wohnungsfrage gelost werden".

забытому политико-эконому 40-хъ годовъ *Губеру* *). Послѣдній много писалъ о нуждахъ и реформѣ квартирнаго дѣла и считается отцомъ необъятной нѣмецкой литературы по этому предмету. Выдающееся значеніе въ практическомъ стремленіи къ разрѣшенію квартирнаго вопроса принадлежитъ, по мнѣнію Энгеля, Альберту, мужу королевы Викторіи, и Наполеону III. Благодаря реформамъ того времени, вообще сильно возросло количество помѣщеній, улучшилось ихъ санитарное состояніе, многіе изъ наемщиковъ превратились въ домовладѣльцевъ, чему способствовало соединеніе квартирной платы съ амортизаціею. Затѣмъ Энгель указалъ на иные способы разрѣшенія квартирнаго вопроса, отмѣтивъ особенно дѣятельность общественной иниціативы, и обратилъ вниманіе присутствовавшихъ на англійскій и вѣнскій (проф. F. Neumann'a) отчеты о всемірной выставкѣ въ Парижѣ въ 1869 году, гдѣ вопросу жилищъ было отведено соотвѣтствующее мѣсто. Изъ другихъ нѣмецкихъ изслѣдователей, содѣйствовавшихъ жилищному дѣлу, Энгелемъ были отмѣчены Бернгартъ Фридманъ и австріецъ Эмиль Саксъ. Руководствуясь модною тогда книгой д-ра Штольпа **), Энгель слѣдующимъ образомъ характеризуетъ отрицательныя стороны квартирнаго дѣла крупныхъ городовъ: недостатокъ квартиръ вообще, неудовлетворительность имѣющихся квартиръ относительно самыхъ примитивныхъ требованій гигіены, отсутствіе правъ у наемщиковъ, дурная въ техническомъ и санитарномъ отношеніи постройка домовъ, произволъ сосѣдей и хозяевъ, текстъ квартирнаго контракта, заклю-

*) *Victor Aimé Huber* Die Wohnungsnoth der kleinen Leuten in grossen Stadten, 1857 и другіе. Было затѣмъ перепечатано въ собраніи сочиненій Губера: Ausgewahlte Schriften uber Socialreform und Genossenschaftswesen. Berlin. 1894 г. Дѣйствительно Губеръ много потрудился на этомъ поприщѣ въ свое время, разъясняя вопросъ и предлагая различныя мѣры къ устраненію жилищной нужды.

**) Stolp: *Die Wohnungsfrage und ihre practische Losung.* 1870 г.

чаемаго всегда въ пользу домовладѣльца, произволъ хозяевъ при повышеніи цѣнъ на квартиры и вообще повышеніе цѣнъ до высоты, недоступной населенію, отдача въ наймы угловъ и превращеніе большихъ зданій въ ночлежныя казармы и пр. Разрѣшеніе квартирнаго вопроса должно, по Энгелю, распадаться на три вопроса: *кому* помогать, *кто* долженъ помогать *какъ* помогать.

Въ дебатахъ по докладу Энгеля принимали участіе Адольфъ Вагнеръ, Шёнбергъ, Рёсслеръ и др. А. Вагнеръ поставилъ вопросъ съ общей точки зрѣнія. По его мнѣнію, причины квартирныхъ неурядицъ глубоко коренятся въ условіяхъ современнаго соціальнаго строя и вызываются свободой передвиженія, облегченнымъ сношеніемъ и развитіемъ путей сообщенія, ростомъ крупной, концентрирующей населеніе промышленности, свободной мобилизаціей городской земельной собственности и связаннымъ съ этою мобилизаціей просторомъ для крайностей спекуляціи. Крупная промышленность и желѣзныя дороги, концентрирующія населеніе, могутъ, по Вагнеру, и конечно при условіи хорошаго управленія, вмѣсто вреда приносить и существенную пользу странѣ. Для этого необходимо, чтобы, во-первыхъ, въ крупныхъ городскихъ центрахъ были значительно улучшены городскіе пути сообщенія, во-вторыхъ, чтобы было расширено право экспропріаціи. Вообще же Вагнеръ полагалъ, что и въ эту область необходимо вмѣшательство публичнаго права, а также важно общее направленіе финансовой системы и политики. Какъ извѣстно, первый путь, предложенный Вагнеромъ, совпадаетъ съ современной программой дѣйствій англійскихъ муниципалитетовъ. Другой нѣмецкій экономистъ, Густавъ Шёнбергъ, говорившій послѣ Вагнера, полагалъ, что квартирный вопросъ долженъ быть разрѣшенъ по разному въ различныхъ городахъ, такъ какъ рѣдко какое дѣло болѣе, чѣмъ квартирное, должно согласоваться съ мѣст-

ными условіями. По мнѣнію Шёнберга, государственная забота въ этомъ дѣлѣ не имѣетъ вообще серьознаго значенія, и, притомъ, если и имѣетъ, то лишь въ нѣкоторыхъ городахъ и при нѣкоторыхъ особыхъ условіяхъ.

Между тѣмъ, пятнадцать лѣтъ спустя послѣ перваго возбужденія жилищнаго вопроса, Verein für Socialpolitik снова вернулся къ нему. Но это были уже не отдѣльные доклады хотя и компетентныхъ, но малочисленныхъ ученыхъ, и не общія соображенія, требовавшія провѣрки и анализа. Конгрессу Verein'a предшествовала громадная подготовительная работа. Всѣ болѣе крупные города Германіи, какъ Берлинъ, Франкфуртъ, Страсбургъ, Лейпцигъ и мн. друг., были тщательно обслѣдованы. Описано было и положеніе дѣла въ другихъ странахъ. Громадный статистическій матеріалъ, который дали по отношенію къ квартирному вопросу всѣ крупные нѣмецкіе города, былъ сведенъ и обработанъ M. Neefe изъ Бреславля. Пространство площадей, занимаемыхъ всѣми постройками городовъ, количество народонаселенія и ростъ его за послѣднія 20 лѣтъ, количество квартиръ на отдѣльномъ участкѣ и ихъ устройство, высота квартиръ, ростъ населенія квартиръ, распредѣленіе его по этажамъ, отопляемость жилищъ, стоимость найма квартиръ, размѣръ квартирной платы по отношенію ко всему бюджету и рядъ другихъ важныхъ и интересныхъ вопросовъ излагается въ его работѣ въ видѣ краткихъ, но весьма наглядныхъ сравнительныхъ таблицъ. Но предложенія Verein'a не осуществились. Промышленность, да и вообще тотъ экономическій подъемъ, который пережила Германія въ 1873 г. далеко отодвинулъ вопросъ объ экономической сторонѣ жилищнаго вопроса. Проблеммы, различные техническіе и гигіеническіе вопросы выступили на сцену. Жилищнымъ вопросомъ занялись уже не экономисты и статистики, а инженеры и архитекторы. «Можно было думать, остроумно замѣ-

чаетъ Fuchs, что дѣла шли о расширеніи крѣпостныхъ укрѣпленій города Майнца», а не о важной соціально-экономической проблеммѣ. Затѣмъ еще два общества потрудились на этомъ поприщѣ: Verein der Architekten und Ingenieure (1874) и Verein fur offentliche Gesundheitspflege. Въ послѣднемъ кромѣ техниковъ и инженеровъ приняли участіе проф. *Баумэйстеръ* изъ Карлсруэ *) и *Штюббекъ* изъ Кёльна, извѣстные знатоки этого дѣла въ Германіи. Второму ферейну принадлежитъ между прочимъ иниціатива вопроса о *жилищной инспекціи*. Затѣмъ въ послѣдующіе годы это же общество усиленно занялось вопросомъ объ отношеніи города къ жилищной нуждѣ, темою обсужденій служили различные вопросы строительной полиціи, перестройки городовъ, ихъ перепланировки, расширенія и пр. Большое вниманіе постоянно возбуждалъ *вопросъ о городской землѣ* (Stadtische Bodenfrage) и ея реформѣ (Stadtische Bodenreform **).

Много потрудилось на этомъ поприщѣ и третье нѣмецкое общество,—а именно, извѣстный *Verein für Armenpflege und Wohlthätigkeit*. Въ своемъ засѣданіи 25 сентября 1888 года этотъ ферейнъ постановилъ слѣдующую резолюцію:

«Съ точки зрѣнія наиболѣе существеннаго призрѣнія бѣдныхъ требуется уничтоженіе въ возможно скорѣйшемъ времени квартирнаго бѣдствія (Wohnungsnoth) недостаточныхъ классовъ населенія. Поэтому необходимо единовременно воздѣйствовать на дѣятельность (государственнаго) законодательства и самоуправленія общиннаго и частныхъ лицъ и въ особенности стремиться къ облегченію жизни въ деревнѣ. Задачи этой дѣятельности слѣдующія: 1) увеличеніе числа жилищъ,

*) *R. Baumeister*: Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Bezichung. Berlin 1874. его же; Moderne Stadterweilerungen 1887.

**) Сравни *Eberstadt* Städtische Bodenfragen. Berlin. 1894. Болѣе подробная литература въ главахъ: „городъ“ и „аграрная реформа“ см ниже.

пригодныхъ для недостаточнаго класса населенія. 2) Закрытіе непригодныхъ для жилья помѣщеній. 3) Обезпеченіе владѣнія тою частью движимаго имущества, которое необходимо для раціональнаго пользованія квартирою». На этомъ же собраніи была назначена и постоянная коммиссія по квартирному вопросу изъ знатоковъ этого дѣла. Дѣятельность общества началась съ собиранія обширнаго статистическаго матеріала и выясненія мѣстныхъ квартирныхъ условій. Затѣмъ было приступлено къ разработкѣ практическихъ мѣропріятій. Ферейнъ высказался въ пользу такъ назыв. коттеджной системы и строительныхъ обществъ. Привлеченіе фабрикантовъ къ участію въ послѣднихъ также было найдено желательнымъ. Коммиссія разработала детальныя правила, схемы и планы для постройки новыхъ зданій, ихъ управленія, контроля и пр., также указаны были и желательныя измѣненія тѣхъ изъ параграфовъ германскаго права, которые въ настоящемъ своемъ видѣ тормазятъ разрѣшеніе квартирнаго вопроса. Въ другихъ европейскихъ странахъ также имѣются различныя общества, такъ или иначе пытающіяся разрѣшить жилищную проблемму.

Въ послѣднее время обращаетъ на себя вниманіе дѣятельность международныхъ конгрессовъ по квартирному вопросу (Congrès international des habitations à bon marché). Первый изъ нихъ собрался въ Парижѣ въ 1889 году, затѣмъ слѣдовали конгрессы въ Антверпенѣ въ 1894 г., въ Бордо въ 1895 г., въ Брюсселѣ—въ 1897 г. Послѣдній конгрессъ этого рода собрался въ 1900 году въ Парижѣ. Программа занятій этихъ конгрессовъ всегда была весьма обширна и разнообразна.

Въ 80-хъ годахъ въ Германіи образовалось особое общество, ставящее своею цѣлью реформу *жилищнаго законодательства*. Это такъ наз. Verein d. Reichswohnungsgesetz, имѣющій свою штабъ-квартиру во Франкфуртѣ-на-Майнѣ.

Осенью 1899 года этотъ ферейнъ при поддержкѣ нѣсколькихъ другихъ обществъ гессенскаго страховаго бюро и вліятельныхъ частныхъ лицъ основалъ новое весьма интересное общество: Verein fur Forderung des Arbeiterwohnungswesens und Verwandten Bestrebungen. Новая организація въ апрѣлѣ 1900 года уже собиралась во Франкфуртѣ-на-М. на конгрессъ).

Солидную разработку получилъ жилищный вопросъ въ качествѣ аграрной проблеммы, составивъ одинъ изъ главнѣйшихъ пунктовъ обсужденія различныхъ обществъ и писателей «по аграрной реформѣ». Затѣмъ организовалось нѣсколько спеціальныхъ, посвященныхъ изученію жилищнаго вопроса, обществъ.

Наконецъ, осенью 1901 года Verein fur Socialpolitik вновь назначилъ своею очередною темою жилищный вопросъ, который и дебатировался въ Мюнхенѣ въ сентябрѣ минувшаго 1901 года на «генеральномъ собраніи ферейна» (Generalversamlung des Verein) или, какъ у насъ принято переводить, на «конгрессѣ соціалъ-политиковъ» Собравшіеся были предварительно ознакомлены съ обычными подготовительными трудами по этому вопросу. Ко дню конгресса было издано четыре тома «трудовъ» *), весьма интересныхъ и разнообразныхъ.

Ихъ подготовила къ печати спеціальная коммиссія ферейна, составленная изъ профессоровъ Альбрехта (Берлинъ), Зомбарта (Бреславль) и Фукса (Фрейбургъ). Все изслѣдованіе велось по заранѣе выработанной программѣ. Основною задачею послѣдней являлось съ одной стороны обнародованіе уже производившихся попытокъ, а равно и критика ихъ, съ другой сто-

*) Zur Forderung des Arbeiterwohnungswesens (Доклады Адикеса, Шрёдера и Торварта, читанные на конгрессѣ 23 апр. 1901 г. во Франкф.-на-М.) Франкфуртъ-на-Майнѣ. 1900.

**) *Neue Untersuchungen uber Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland*, herausgegeben vom Verein fur Socialpolitik. Schriften des Verein Bände: XCIV, XCV, XCVI, und XCVII Leipzig. (Dunker und Humblot). 1901 8 + 384 + VII + 364 + VIII + 302 + VI + 327 стр.

роны—разработка дальнѣйшихъ мѣропріятій въ сферѣ практическаго разрѣшенія жилищнаго вопроса.

Съ формальной стороны эта программа распадалась на описаніе Германіи и Австріи (тома I, II и III) и на описаніе другихъ государствъ, а именно Англіи, Франціи, Бельгіи, Швейцаріи, Швеціи, Норвегіи и Даніи, Россіи, Италіи и Соединенныхъ Штатовъ (томъ IV). По первоначальному проекту описаніе Германіи и Австріи должно было распадаться на три части. Въ первой—«жилищная статистика и жилищная анкета»—предполагалось изложить обзоръ всего сдѣланнаго съ 1886 года, т. е. со времени послѣдняго конгресса ферейна соціальной политики по этому же вопросу, а также обзоръ развитія городского домостроительства и городской земельной ренты преимущественно въ Вѣнѣ и Берлинѣ. Вторая часть программы, обнимающая «законодательныя и полицейскія мѣропріятія, направленныя къ улучшенію жилищныхъ условій» должна была распасться на 1) надсмотръ за выстроенными зданіями, включая и санитарный надзоръ, 2) планы расширенія городовъ и ихъ перестройки, связанныя съ этимъ вопросы экспропріаціи земельныхъ владѣній, и пр., 3) строительный уставъ, 4) договоръ о наймѣ. Наконецъ, въ третьей части—«мѣропріятія для постройки и управленія мелкихъ здоровыхъ и дешевыхъ жилищъ»—предполагалось изложить: 1) описанія жилищъ, построенныхъ отдѣльными предпринимателями, фондами, строительными обществами, городскими самоуправленіями, общинами и пр.; 2) способы пріобрѣтенія капиталовъ и кредита для общеполезнаго домостроительства, 3) различные виды содѣйствія послѣднему со стороны общинъ, не исключая облегченія налоговымъ бременемъ; 4) нормальныя требованія, постройки жилищъ частными лицами. Намѣченная программа не была въ точности выполнена. Но это и не важно, такъ какъ приведенная программа, не смотря на всю свою обшир-

ность представляется намъ не только неудачною, но даже невыдерживающею критики съ точки зрѣнія современнаго положенія жилищнаго вопроса на западѣ и его разработки въ экономической литературѣ. Первымъ существеннымъ пунктомъ, на который должно бы было обратить вниманіе ученое экономическое общество, ферейнъ соціалъ-политиковъ это—выясненіе *общихъ* и *спеціальныхъ, узко-экономическихъ причинъ*, вызывающихъ жилищное бѣдствіе современной Европы. А между тѣмъ вопросы о *частной земельной собственности* и ея назрѣвшей *реформѣ* совершенно упущены изъ виду. Центральный пунктъ проблеммы—*городская земельная рента*, ея особенности, ростъ, основные элементы и вліяніе ея на квартирныя цѣны—точно также не приняты во вниманіе, а о самой земельной рентѣ говорится лишь вскользь во введеніи. Вопросы обложенія «незаслуженнаго прироста земельной ренты» (Unverdinter Werthzuwacks), извѣстный англійскій Betterment-princip, «Національная реформа» жилищнаго вопроса, пропагандируемая Лехлеромъ и Шеффле и завоевывающая ежегодно все большее число сторонниковъ, а равно назрѣвшій въ Германіи да и вообще на западѣ вопросъ о спеціальномъ *жилищномъ законодательствѣ*, уже созданномъ въ Англіи,—также обходятся молчаніемъ.

То же, что въ программѣ приводится, недостаточно расчленено, детализировано, не подчинено какой-либо классификаціи, проникнутой одною общею принципіальною точкою зрѣнія.

Причинами такого крайняго несовершенства этой программы мы считаемъ, во-первыхъ, полное отсутствіе въ субъ-коммиссіи ферейна кого-либо изъ знатоковъ жилищнаго дѣла вродѣ Трюдингера, Ашрота, Юліуса Вольфа и пр., во-вторыхъ, идейную ошибку: погоню за чисто формальнымъ *описаніемъ* немногаго существующаго въ дѣлѣ практическаго разрѣшенія жилищной проблеммы, безъ самаго анализа послѣдней. Въ результатѣ, какъ и слѣдовало ожидать, программа ферейна выполнена не

была, никакого стройнаго, объединеннаго изслѣдованія мы не получили, а всѣ четыре только-что вышедшихъ тома «трудовъ» представляютъ не что иное, какъ простые сборники отдѣльныхъ, весьма, правда, интересныхъ, статей по разнымъ болѣе или менѣе важнымъ отдѣламъ жилищнаго вопроса. Мало обстоятельны и описанія отдѣльныхъ странъ Въ обзорѣ государствъ имѣется и статья о Россіи. Жилищныя условія послѣдней трактуются весьма поверхностно. Ни существенныя черты русскаго жилья, ни его отличительныя и характерныя особенности, такъ удачно намѣченныя русскою экономическою литературою, автору совершенно не извѣстны. Онъ даетъ только переводъ нѣкоторыхъ, по его мнѣнію, болѣе важныхъ статей нашего жидкаго строительнаго устава да приводитъ десятка-два справокъ случайнаго, чисто-календарнаго характера. Въ результатѣ получается черезчуръ ужъ жалкая картина русскихъ жилищныхъ условій. Послѣднія хотя и плохи, но уже во всякомъ случаѣ не въ той мѣрѣ, какъ это рисуетъ авторъ.

Наконецъ, необходимо отмѣтить, что жилищный вопросъ въ Германіи въ самое послѣднее время заинтересовалъ и соціалъ-демократію, относившуюся прежде скептически ко всякаго рода вопросамъ и мѣропріятіямъ, пытающимся улучшить и смягчить соціальныя бѣдствія на почвѣ существующихъ экономическихъ отношеній. Въ недавно вышедшей книжкѣ и нѣкоего *Луи Кона* (соціалиста) разбирается вопросъ объ отношеніи соціалъ-демократіи къ жилищной проблеммѣ и разрабатывается цѣлая программа реформы жилищнаго дѣла въ Германіи *). Обращая усиленное вниманіе своихъ сотоварищей на жилищный вопросъ, Конъ рекомендуетъ учрежденіе особаго

*) *L Cohn*· Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie. Ein kapitel Socialdemokratischer Gemeindepolitik Munchen (M. Ernst) 1900.

жилищнаго вѣдомства въ городахъ (Wohnungsamt), которое заботилось бы объ организаціи и дѣятельности особой жилищной инспекціи, наблюдало бы за строительною дѣятельностью, ввело бы правильное посредничество въ наймѣ квартиръ, слѣдило бы за цѣнами на землю и дома, за квартирными цѣнами и т. д. Затѣмъ Конъ рекомендуетъ расширеніе права городовъ экспропріировать частновладѣльческіе участки (Umlegung und Sonenenteignung), запрещеніе продажи общественныхъ земель частнымъ лицамъ, постройку самимъ городомъ жилыхъ домовъ и т. д.

Такова въ краткихъ чертахъ исторія жилищнаго вопроса въ Германіи, давшей до сихъ поръ наиболѣе богатую литературу предмета. Исторіи французской и англійской жилищной литературы, разработанныя въ спеціальныхъ направленіяхъ, указаны нами ниже попутно при изложеніи законодательствъ этихъ странъ.

Экономическая наука занималась повсемѣстно преимущественно жилищемъ *рабочаго* населенія, а потому и анализъ жилищныхъ условій этого класса входитъ въ главы прикладной политической экономіи, разрабатывающей рабочій вопросъ *). И такъ-какъ рабочій вопросъ составляетъ одну изъ существеннѣйшихъ частей всего современнаго *соціальнаго* вопроса, то тѣмъ самымъ опредѣляется и вся важность жилищной проблеммы въ *экономической* литературѣ. Спеціальная и общая *архитектурно-техническая* литература въ послѣднее время также обратила вниманіе на жилище бѣднаго люда. На разныхъ архитектурныхъ выставкахъ и конгрессахъ мы находимъ многочисленные проекты, планы и разработки разнообразныхъ типовъ жилищъ, начиная отъ грандіозныхъ зданій,

*) Напр, въ т. II. Handbuch'a der Nationalökonomie проф. Шёнберга.

так.-назыв. *казарменнаго* типа, кончая поэтическими домиками-особняками, такъ-назыв. *коттэджами* *). Техническая (архитектурно-строительная) сторона жилищнаго дѣла настолько важна, что нѣкоторые даже сводятъ весь жилищный вопросъ къ вопросу о стоимости постройки **). Это, конечно, крайность, но дѣйствительная роль и вліяніе строительныхъ условій на созданіе жилищныхъ цѣнъ будетъ нами отмѣчено ниже, въ главѣ II второй части, посвященной выясненію экономическихъ причинъ жилищной нужды. Затѣмъ имѣется весьма обширная *гигіеническая* литература, занимающаяся какъ спеціально жилищемъ, такъ и городскою жизнью вообще. Помимо обширныхъ курсовъ гигіены Ришара, Лайе, Петтенкофера, а у насъ Эрисмана, Доброславина, Святловскаго, Скворцова и пр., современная санитарно-гигіеническая литература жилищнаго вопроса буквально необъятна. Менѣе разработана *юридическая* и *финансовая* литературы. У насъ, напримѣръ, она, за исключеніемъ ряда статей по квартирному налогу, почти отсутствуетъ. А между тѣмъ эти стороны жилищныхъ условій весьма существенны. Какъ договоръ о наймѣ (право найма—Mietrecht), право экспропріаціи, законы объ арендѣ и предѣлахъ власти городскихъ самоуправленій, такъ и системы налоговъ, организація долгосрочнаго кредита и общая финансовая политика государства—представляютъ для жилища факторы первостепеннаго значенія.

Наконецъ, жилищный вопросъ входитъ существенною частью въ новую, на нашихъ глазахъ растущую, отрасль народнаго

---

*) Въ современныхъ соціальныхъ музеяхъ, на выставкахъ по соціальной гигіенѣ и санитаріи этому отдѣлу въ настоящее время отводится подобающее мѣсто. У насъ въ этомъ отношеніи была интересна выставка Московскаго Общества Архитекторовъ.

**) „Die Wohnungsfrage ist eine Baukostenfrage", говоритъ *Andreas Voigt* въ своей статьѣ. Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise Приложеніе къ II т. трудовъ V. f S. (т. XCV). 1901.

хозяйства—которая въ будущемъ составитъ, по всей вѣроятности, новый отдѣлъ экономической науки—въ *городское хозяйство*. Съ ростомъ городовъ, съ развитіемъ потребностей и усложненіемъ жизни послѣднее пріобрѣтаетъ все большее значеніе. Городское хозяйство не можетъ болѣе удовлетворяться тѣми архаическими пріемами веденія дѣла, которые до сихъ поръ существовали. Здѣсь необходима выработка стройнаго плана общей экономической политики. Въ послѣднее время въ западно-европейскихъ государствахъ появилось новое реформаціонное теченіе, извѣстное подъ невѣрнымъ и малоудачнымъ названіемъ *муниципальнаго соціализма*. О немъ мы будемъ говорить детально въ соотвѣтствующей главѣ (части II-й), посвященной обзору разныхъ реформаціонныхъ движеній въ области жилищнаго вопроса.

Муниципальный соціализмъ тѣсно соприкасается съ вопросами о *земельной реформѣ*. Это какъ извѣстно очень старое направленіе экономической мысли всегда было тѣсно связано съ успѣхами аграрнаго соціализма. Усилившись въ концѣ XVIII-го, это движеніе вновь развилось въ истекшемъ XIX-мъ столѣтіи; при этомъ особое вниманіе стали удѣлять вопросу о городской землѣ. Въ настоящее время, особенно послѣ горячей проповѣди Генри Джорджа, М. Флюрштейма, О. Эфферца и др., число сторонниковъ аграрной реформы, вступившей въ новую фазу, сильно возросло. Экономисты этого направленія обращаютъ большое вниманіе и на жилищный вопросъ. По многимъ даннымъ это—весьма серьезное теченіе, имѣющее уже весьма солидныхъ защитниковъ въ средѣ профессіональныхъ экономистовъ и, повидимому, громадное будущее.

Такимъ образомъ жилищный вопросъ и жилищное бѣдствіе служатъ единовременно объектомъ изслѣдованій ученыхъ съ самыхъ различныхъ точекъ зрѣнія. Мы поставили своею задачею прослѣдить жилищный вопросъ только съ *экономической* точки зрѣнія; что же касается литературы предмета, то все

болѣе важное будетъ нами указано или въ сноскахъ, или въ особомъ библіографическомъ указателѣ. Вмѣстѣ съ тѣмъ, мы должны оговориться, что отнюдь не претендуемъ на какое-либо окончательное рѣшеніе или новую постановку жилищнаго вопроса наша задача скромнѣе: собрать наиболѣе, на нашъ взглядъ, важны также далеко изъ того обширнаго, вѣрнѣе, необъятнаго матеріала, который въ настоящее время имѣется.

Часть I.

Сущность жилищнаго вопроса.

ГЛАВА I.

Санитарные недостатки современнаго жилища.

Изъ предыдущаго видно, что въ настоящее время необходимо признать существованіе особаго вида соціальнаго бѣдствія: «жилищной нужды» (Wohnungsnoth). Оно представляетъ изъ себя сумму всѣхъ тѣхъ неблагопріятныхъ условій и отношеній, которыя возникаютъ при современныхъ условіяхъ пользованія жилищемъ и имѣетъ свои совершенно опредѣленныя и весьма характерныя проявленія. Для удобства анализа тѣхъ разнородныхъ причинъ и явленій, изъ взаимодѣйствія и отъ вліянія которыхъ слагается современная жилищная нужда, мы выдѣляемъ двѣ главнѣйшія группы явленій, а именно санитарныя и въ особенности экономическія, къ чему далѣе и переходимъ.

Санитарная сторона жилищной нужды менѣе сложна, болѣе обслѣдована, а санитарныя неурядицы современнаго жилья болѣе поддаются воздѣйствію. Причины, вызывающія неудовлетворительное состояніе жилья, а слѣдовательно дающія въ результатѣ пагубное вліяніе на жизнь и здоровье находящагося въ такихъ помѣщеніяхъ населенія, довольно разнообразны. Не говоря уже о ничтожности гигіеническихъ

и санитарныхъ свѣдѣній, распространенныхъ въ обществѣ, а еще менѣе въ народѣ, и о невниманіи со стороны государственныхъ и общественныхъ учрежденій къ вопросамъ общественной гигіены и санитаріи, санитарныя неурядицы жилищъ порождаются, или ихъ положеніемъ въ данномъ зданіи и мѣстности (подвалъ, чердакъ, нездоровая мѣстность), или строительными условіями (объемъ помѣщеній, матеріалъ и состояніе стѣнъ, половъ, оконъ, дверей, печей, клозетовъ, лѣстницъ и пр.), или неудовлетворительнымъ состояніемъ самаго жилья въ смыслѣ его чистоты и опрятности, а равно и въ смыслѣ чистоты и опрятности самихъ жильцовъ.

Какъ выяснено съ достаточною убѣдительностью всѣми безчисленными медицинскими наблюденіями, отчетами, изслѣдованіями, актами, которые повсемѣстно и неустанно производились и производятся гигіенистами и санитарными врачами, санитарная сторона громадной массы человѣческихъ помѣщеній — прямо ужасна. Въ современномъ жильѣ подавляющаго большинства человѣчества собрано все, что можетъ вредить жизни и здоровью людей. Медицинская наука съ достаточнымъ вниманіемъ отнеслась къ взаимоотношеніямъ жилища и человѣка и выдѣлила въ ученіи объ общественномъ здоровье — особую отрасль — гигіену жилища. Здѣсь мы находимъ поразительные примѣры и убѣдительныя доказательства. Возьмемъ, напримѣръ, соотношеніе между размѣромъ жилища и количествомъ обитающихъ въ немъ людей. Какъ извѣстно, главнѣйшій жизненный актъ человѣка — это дыханіе. Для дыханія необходимъ чистый нормальный воздухъ и притомъ въ достаточномъ количествѣ. Такъ, современная гигіена требуетъ, чтобы жилище, предназначенное для помѣщенія взрослаго рабочаго, вмѣщало въ себя 25 кубическихъ метровъ, или, что то же, 3 куб. саж. или 800 кубическихъ футовъ воздуха. При этомъ этотъ воздухъ долженъ смѣняться minimum три раза въ часъ.

Спальня семьи изъ двухъ взрослыхъ и 4 дѣтей должна, по меньшей мѣрѣ, содержать 100 куб. метровъ, или 3.200 куб. футовъ воздуха. При всѣхъ этихъ вычисленіяхъ ребенокъ до 10-лѣтняго возраста считается за $^1/_2$ взрослаго человѣка. Конечно, всѣ эти нормы опредѣлены для жилыхъ помѣщеній при условіи частой смѣны воздуха (вентиляція) съ извѣстной надбавкой на порчу его освѣщеніемъ. Точно также въ воздухѣ не должно содержаться больше извѣстнаго количества углекислоты, водяныхъ паровъ и проч. Все же, что нарушаетъ эти нормы, представляется уже вполнѣ вреднымъ для здоровья и является одной изъ тѣхъ формъ *жилищной нужды* (Wohnungsnoth), которая и составляетъ санитарную сторону квартирнаго вопроса.

Впрочемъ, практическая жизнь нѣсколько отступаетъ отъ требованій науки. Она выработала себѣ нѣсколько иную, много меньшую норму, именно 1 кубическую сажень воздуха, или, что почти то же, 350 куб. фут. или 11 куб. метровъ для 1 человѣка. Это—та норма, которую одинъ гигіенистъ считаетъ «тѣмъ минимумомъ, ниже котораго не могутъ итти компромиссы науки съ практикой, даже въ крайнихъ случаяхъ». Но и эта «норма компромисса» часто недосягаема въ практической жизни. Приведемъ нѣсколько примѣровъ изъ русской дѣйствительности.

Одинъ врачъ, описывая девять большихъ сахарныхъ заводовъ въ центрѣ свеклосахарной промышленности, въ Харьковской губерніи, измѣрилъ объемъ воздуха рабочихъ казармъ. Оказалось, что размѣры, колебавшіеся для отдѣльныхъ заводовъ между 1,63 куб. саж. и 0,50 куб. саж., дали, въ среднемъ, 0,94 куб. саж. на одного человѣка *). Одинъ фабричный инспекторъ нашелъ въ крестьянскихъ избахъ Дурыкинской волости, Московскаго уѣзда, 0,73 куб. саж. на человѣка **).

---

*) *В. Козловъ* „Изслѣдованіе сахарныхъ заводовъ Сумскаго уѣзда, Харьковской губерніи. 1884 г.".

**) *П. А. Песковъ*: „Санитарное изслѣдованіе фабрикъ по обработкѣ волокнистыхъ веществъ въ г Москвѣ". Вып. I. *Труды комиссіи для осмотра фабрикъ и заводовъ въ Москвѣ*. М. 1882 г.

Санитарные врачи Пречистенскаго участка гор. Москвы, въ домѣ Алексѣевой, нашли въ одной изъ квартиръ 0,71, въ домѣ Жигаревой, около крымскихъ бань, въ одной изъ квартиръ 0,5, въ домѣ Рогожиной, по Нижне-Лѣсному переулку, 0,48, 0,41 и даже 0,4. Наконецъ, имѣются указанія на слѣдующіе объемы, найденные для спальныхъ помѣщеній фабричныхъ казармъ (служащихъ и квартирою) Московской губерніи. На фабрикѣ Щекина въ женскихъ спальняхъ обнаружено 0,61—0,31, на фабрикѣ Носовыхъ въ спальняхъ мастеровыхъ и прядильщиковъ 0,34—0,32, въ женскихъ спальняхъ на суконной фабрикѣ Щекина (bis) 0,30 и, наконецъ, въ женской спальнѣ фабрики Садомовой 0,23 куб. саж. на человѣка, т. е. менѣе $^1/_{20}$ нормы гигіенистовъ. Объ этой поразительной спальнѣ въ упомянутомъ выше изслѣдованіи д-ра Пескова говорится такимъ образомъ: «Особенно замѣчательна женская спальня на «отбѣльной» Садомовой, которая, кромѣ того, что тѣсна до невѣроятной степени, лишена сверхъ того всякой вентиляціи и не имѣетъ даже оконъ. Спальня эта (1,4 куб. саж.) помѣщается въ темномъ углу, за перегородкою около кухни, и имѣла, даже при отсутствіи въ ней (6) спящихъ, температуру въ 21° (по R.). Какова же должна быть температура и духота въ этой спальнѣ въ то время, когда въ ней спятъ?!» (стр. 211). Сходныя цифры нашла и докторъ М. И. Покровская въ нѣкоторыхъ квартирахъ петербургскихъ рабочихъ *). Такого рода размѣры спальныхъ помѣщеній, очевидно, лишаютъ пользующихся ими необходимаго количества воздуха, нужнаго для дыханія. Неполное же дыханіе и вдыханіе взамѣнъ чистаго воздуха зловонныхъ газовъ естественно рѣзко отражается на каждомъ организмѣ и вліяніе такого антисанитарнаго жилья тѣмъ сильнѣе, чѣмъ моложе организмъ

*) „Жилищная нужда рабочихъ классовъ за границею“, Сѣверный Вѣстникъ, 1866, кн. IV.

и чѣмъ долѣе онъ подвергался разрушительному вліянію отсутствія достаточнаго количества воздуха и вдыханія вредныхъ газовъ.

Д-ръ Д. Герценштейнъ приводитъ нѣсколько характерныхъ примѣровъ гибельнаго вліянія недостаточности воздуха или значительной примѣси къ нему продуктовъ дыханія. Между прочимъ, онъ разсказываетъ слѣдующее: «Не углубляясь въ даль вѣковъ, напомнимъ о случаѣ, имѣвшемъ мѣсто въ «Черной пещерѣ» въ Калькутѣ. Въ 1756 году бенгальскій набобъ взялъ фортъ Уилльямъ и засадилъ 146 плѣнныхъ въ подвальную тюрьму, вѣрнѣе, каменный мѣшокъ, едва достаточный, по размѣрамъ, для одного человѣка. Воздуху, не смотря на два окна безъ стекла и рамъ, было такъ мало, что за ночь въ жестокихъ мученіяхъ погибло 123 человѣка, не смотря на то, что сторожа изъ жалости поливали англичанъ водою. Мученія были до того ужасны, что узники, спасаясь отъ смерти отъ задушенія, старались вывести изъ себя караульныхъ, чтобы умереть отъ ихъ пуль».

Я не буду останавливаться на другихъ показателяхъ качества помѣщеній ихъ *освѣщенія*, измѣряемаго отношеніемъ свѣтовой (оконной) поверхности къ площади пола, *температуры* и *влажности*, прекрасно рисующихъ достоинства жилища. Для каждаго человѣка болѣе чѣмъ очевидно вліяніе отсутствія свѣта, тепла и сухости. Организмъ человѣка не можетъ развиваться или жить безъ явнаго ущерба для здоровья въ темнотѣ, холодѣ, сырости. Все это служитъ предметомъ тщательныхъ изысканій современныхъ гигіенистовъ, установившихъ тѣсную связь между заболѣваемостью и смертностью населенія и различными сторонами его квартирныхъ условій. Мѣсто расположенія жилища въ самомъ зданіи, а равно и количество комнатъ въ данномъ помѣщеніи также играетъ роль въ квартирномъ дѣлѣ, оказывая существенное вліяніе на

жизнь и здоровье населенія. Каждый человѣкъ, не задумываясь, опредѣлитъ, что изъ различныхъ помѣщеній въ домѣ квартиры на вышкѣ, подъ крышею или въ подвалѣ являются для обитателей дома наименѣе приглядными. Между тѣмъ громадная часть населенія обречена жить въ вынужденной погонѣ за дешевизною квартиры, именно въ подвалахъ. Такъ, напримѣръ, въ богатомъ Гамбургѣ ютится въ подвальныхъ помѣщеніяхъ около 32 тысячъ человѣкъ, что составляетъ для города и предмѣстья 7;11%, для подгороднихъ мѣстностей 6,55% всѣхъ жителей. Но это еще очень хорошо въ сравненіи съ Варшавою, гдѣ размѣры подвальнаго міра поистинѣ громадны. Одна десятая всего населенія, т. е. около 30 тыс. душъ, живетъ въ темныхъ и сырыхъ помѣщеніяхъ, почти всегда лежащихъ много ниже уровня земли. «До какой степени велика скученность варшавскаго населенія, видно всего лучше изъ слѣдующаго сопоставленія: въ Лондонѣ на всякій домъ приходится лишь 8 жильцовъ, въ Парижѣ эта цифра доходитъ до 30, а у насъ (въ Варшавѣ) она больше парижской. Перепись показала, что въ Варшавѣ имѣлось 79.477 квартиръ и 207.120 комнатъ. Изъ числа этихъ квартиръ 46,1% состояли изъ 1 комнаты, 23% изъ 2 и $^2/_3$ населенія живутъ вообще весьма плохо и бѣдно. На подвалы сырые и холодные, на мансарды приходится почти $^1/_5$ *часть всѣхъ жилыхъ* помѣщеній и $^1/_5$ часть всего населенія, т. е. 60.000 чел.» *).

Въ нашихъ столицахъ подвальный міръ также весьма обширенъ. Къ сожалѣнію, мы имѣемъ только старыя цифры подъ руками, а именно, по даннымъ за 1890 годъ для Петербурга здѣсь было свыше 7 тыс. подвальныхъ квартиръ съ 50 тыс. обитателей; почти то же число подвальныхъ жилищъ зареги-

*) *В. Святловскій 1-й* „Подвальныя жилища города Варшавы". стр 6 Т. I. *Труды постоян. варшав санитарнаго комитета* Варшава. 1891 годъ.

стрировано было въ Москвѣ въ 1882 году, но проживало тамъ на 9 тыс. человѣкъ болѣе, чѣмъ въ Петербургѣ.

Доказывать всю неприглядность жизни въ подвалахъ нѣтъ никакой необходимости. Весь ужасъ жизни въ подземельи понятенъ самъ собою. Да, стоитъ только подумать о томъ населеніи, о тѣхъ поколѣніяхъ, которыя родились и выросли въ этихъ мрачныхъ норахъ, чтобы согласиться съ гигіенистомъ Ленертомъ, полагавшимъ, что ранѣе всякаго разрѣшенія квартирнаго вопроса «первымъ и единственнымъ радикальнымъ средствомъ противъ вреднаго вліянія подвальныхъ жилищъ на здоровье живущихъ въ нихъ является полное ихъ уничтоженіе». Въ Европѣ также повсемѣстно много подваловъ. Современные успѣхи строительной техники дозволяютъ, при помощи цемента и бетона, изолирующихъ кордоновъ и проч., устраивать подвальныя помѣщенія даже въ такихъ мѣстностяхъ, гдѣ почвенная вода высока и гдѣ подвальное жилище все находится ниже возможнаго и допустимаго уровня земли. Быть можетъ, эти «успѣхи» техники, а также, конечно, и безостановочный ростъ городовъ и увеличеніе емкости зданій привели къ тому малоотрадному факту, который сообщаетъ намъ и оффиціальная статистика города Гамбурга и данныя нѣкоторыхъ другихъ европейскихъ городовъ, что въ послѣдніе годы количество подвальныхъ помѣщеній и число ихъ обитателей не только не уменьшается, но, наоборотъ, быстро *возрастаетъ*. Въ Гамбургѣ число лицъ, живущихъ въ подвалахъ, въ наблюдавшійся пятилѣтній періодъ (отъ 1880 по 1885 г.), возросло ни много, ни мало на 91%. При этомъ въ различныхъ частяхъ города этотъ ростъ шелъ различно. Въ то время, когда въ части города Hohenfeld число подвальныхъ жителей съ 748 возросло до 1.107, въ Bormbek'ѣ съ 634 до 935, въ Uhlenhorst'ѣ съ 345 до 602, въ Eimsbüttel'ѣ вмѣсто 971 чел. 1880 г. жило уже 1.851, въ Rotherham'ѣ

вмѣсто 671—1.282 и т. д. Въ Берлинѣ число подваловъ (сутеренъ) съ 9.654 въ 1861 году возросло въ 1871 году до 19.240, а въ 1880 году даже до 23.289. То же наблюдалось въ Лейпцигѣ, Франкфуртѣ, Гамбургѣ и другихъ городахъ. Но, правда, это наблюденіе не повсемѣстно: въ нѣкоторыхъ городахъ послѣ 1875 года число подвальныхъ помѣщеній, какъ вообще дурныхъ помѣщеній, въ виду паденія земельной ренты и другихъ экономическихъ причинъ, нѣсколько уменьшилось *).

Поэтому возможно, конечно, чисто теоретически предположить, что сравнительно недалеко было время, когда не существовало ни одного подвальнаго жилища. Дѣйствительно, по компетентному мнѣнію проф. Ѳ. Ѳ. Эрисмана, подвальныя жилища—самоновѣйшее изобрѣтеніе. «Подвальныя жилища нашихъ большихъ городовъ,—говоритъ онъ,—возникали только въ самое послѣднее время. Еще до сихъ поръ въ деревняхъ и мелкихъ городахъ Западной Европы подвалы употребляются исключительно для сохраненія съѣстныхъ припасовъ, сбереженія товаровъ и т. д. И никто не думаетъ возвести эти помѣщенія на уровень человѣческаго жилища. Устройство въ домахъ подваловъ вообще очень полезно, потому что они изолируютъ полъ жилища отъ земли и этимъ защищаютъ жилые этажи отъ сырости и сильной теплопроводимости. Но возвышающаяся дороговизна земли въ большихъ городахъ побудила домохозяевъ строить дома въ 5—6 и болѣе этажей и превратить даже подвалы въ человѣческія жилища. Съ другой стороны, стремленіе людей къ жизни въ большихъ городахъ и сильное желаніе домовладѣльцевъ получить какъ можно больше доходовъ, хотя бы даже на счетъ здоровья жильцовъ, возвысили до такой степени цѣны на квартиры, что бѣдные люди едва могутъ найти себѣ кровъ, а почти весь рабочій

*) Срав. *M. Neefe*: „Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Grossstädte“, т. I. Schr. V. f. S. Leipzig, 1886, т. XXX.

классъ вынужденъ жить уже не въ жилищахъ, а въ грязныхъ, вонючихъ ямахъ. Но даже и въ притонахъ бѣдняки до такой степени стиснуты въ кучу, что отдѣльныя семейства не имѣютъ отдѣльной комнаты, а занимаютъ «уголъ» или маленькое мѣсто на общихъ нарахъ. И еще сверхъ того они ухитряются отдавать кое-что изъ своего «помѣщенія» одинокимъ рабочимъ. Послѣдніе, работая въ разное съ хозяиномъ время, спятъ на его кровати, когда она свободна. Наконецъ, сама кровать или койка дѣлится между двумя взрослыми,—это такъ называемая «полъ-койки», обычная форма помѣщенія рабочихъ въ Петербургѣ. Въ смыслѣ крайностей спальныхъ неурядицъ, кажется, вообще мы превзошли остальной міръ, если не считать китайцевъ, у которыхъ жилища устраиваются и на лодкахъ. Любопытенъ ужасъ иностранцевъ, знакомящихся съ русскимъ бытомъ. «Существенное вліяніе при обсужденіи квартирнаго вопроса,—говоритъ одинъ директоръ саксонскаго горнаго вѣдомства,—оказываютъ климатъ, народный бытъ и степень культуры. Напримѣръ, русскіе фабричные рабочіе соединяются въ квартирное товарищество, въ такъ называемыя артели, состоящія изъ 5 — 20 лицъ, съ общимъ надзоромъ и кассою, причемъ они обнаруживаютъ относительно квартиръ самыя низкія требованія. Въ Петербургѣ они безъ различія пола и возраста живутъ въ холодныхъ и сырыхъ помѣщеніяхъ, часто безъ постелей, а *въ этажахъ въ четыре постели*» *). Наши нары въ четыре яруса и ихъ порядки кажутся другому изслѣдователю чѣмъ-то вымышленнымъ, и онъ просто заявляетъ, что русскимъ совершенно не извѣстны особыя помѣщенія для спанья **).

То же самое, что я говорилъ о подвальныхъ помѣщеніяхъ,

*) Schriften d. Vereins f. Socialpolitik, Wohnungsfrage. B. I. статья Leuthold'a, стр. 5.

**) *Lavellée*: „Les classes ouvrières de l'Europe", II, стр. 414.

можно сказать про мансарды и другія помѣщенія шестого и вообще верхнихъ этажей громадныхъ европейскихъ построекъ. Въ нихъ, также въ виду ихъ дешевизны, скучивается значительная часть бѣднаго населенія большихъ городскихъ центровъ. Въ статистическихъ изслѣдованіяхъ нѣмецкихъ городовъ приблизительно съ 1875 года замѣчается прибавленіе V и VI этажей (нашихъ VI и VII) и еще совсѣмъ новаго помѣщенія подъ крышею—Dachraum, которое также начинаетъ усиленно заселяться. Вредъ и затрудненія при жизни въ такомъ помѣщеніи сами собою очевидны.

Впрочемъ, пресловутая многоэтажность европейекихъ и американскихъ зданій, кажется, имѣетъ свой предѣлъ. Въ наиболѣе высокихъ домахъ городовъ Сѣверной Америки, Нью-Іорка, Чикаго, Филадельфіи, Сенъ-Луи, Мильвокэ, Миніаполиса, далеко ушедшихъ впередъ въ этомъ направленіи, мнѣ лично ни разу не удавалось видѣть жилыхъ помѣщеній на извѣстной высотѣ 15—20 и даже 22-хъ этажныхъ построекъ, какъ, напримѣръ, Massonik Temple въ Чикаго. Да и вообще въ такихъ зданіяхъ жилыхъ помѣщеній почти не существуетъ. Зданія-гиганты, достигающія до 20 этажей (что, впрочемъ, не соотвѣтствуетъ нашимъ двадцати, а значительно меньшему числу, въ виду особенной строительной техники), строятся преимущественно въ тѣхъ частяхъ города, гдѣ земля безумно дорога въ силу сконцентрированія тамъ всего дѣлового торговаго и промышленнаго міра. Поэтому въ многоэтажныхъ домахъ центра помѣщаются въ верхнихъ этажахъ только конторы, бюро, правленія, редакціи, а въ нижнихъ—магазины, рестораны, склады и проч. Все населеніе живетъ далеко отъ центра, благодаря прекрасно устроеннымъ и дешевымъ городскомъ сообщеніямъ. Но, конечно, жизнь на извѣстной высотѣ въ хорошо обставленной квартирѣ еще не очень плачевна. Можно жить въ подвальномъ этажѣ или подъ крышею,— и все-же ра-

сполагать свѣтлымъ, просторнымъ, сухимъ и теплымъ жильемъ въ мѣстности, хорошей въ санитарномъ отношеніи. Но это случается, къ сожалѣнію, болѣе чѣмъ рѣдко. Дѣло въ томъ, что было бы крайне ошибочно думать, что всѣ жилища отапливаются. По свѣдѣніямъ городской статистики, оказывается, что имѣются помѣщенія,—и такихъ не мало,—которыя потому не отапливаются, что въ нихъ нѣтъ печей. Такихъ жилищъ приходится на тысячу квартиръ города Любека 5,5 процента, Гамбурга—6,3 Альтоны — 13,7, причемъ въ нихъ ютятся 10,4% всѣхъ жителей. Нѣсколько хуже дѣло обстоитъ въ Берлинѣ и Штеттинѣ: въ первомъ въ 1871 году ихъ было 26 на тысячу, во второмъ 27. При этомъ въ неотопляемыхъ квартирахъ (въ которыхъ просто *нѣтъ печей*) въ Берлинѣ зимовало въ 1871 г. 12.545 человѣкъ.

Случается также, что въ семейныхъ отопляемыхъ квартирахъ, хозяева которыхъ берутъ къ себѣ еще и жильцовъ, совсѣмъ *нѣтъ плиты*, т. е. населеніе такой квартиры лишено горячей пищи и дома можетъ питаться исключительно холодной. Такихъ жилищъ насчитывалось въ 1885 г. въ Гамбургѣ 17,9%, во Франкфуртѣ 99,2, въ Мюнхенѣ 276,0, въ Бреславлѣ 415,2% и т. д.

Ко всему этому нужно прибавить, что также значителенъ процентъ *жилищъ безъ оконъ*. Имѣется цѣлый рядъ человѣческихъ жилищъ, или всегда погруженныхъ въ темноту, или, освѣщаемыхъ искусственно, а потому чрезвычайно скудно. Въ одномъ Парижѣ такихъ квартиръ въ 1885 году считалось около двухъ съ половиной тысячъ.

Ступенью выше такихъ жилищъ, (я опускаю совершенно вопросъ о *сырыхъ* квартирахъ [1]), процентъ которыхъ во многихъ мѣстахъ очень и очень значителенъ), относительно

---

[1]) Количество ихъ доходитъ до 20% всѣхъ жилищъ и болѣе. См. *Подвальныя жилища Варшавы*, стр. 26. В. Святловскаго 1-го Варшава, 1891 г.

улицы, странъ свѣта и проч. [2]) стоятъ тѣ квартиры, которыя состоятъ изъ *одной комнаты* съ печью, плитою и каминомъ. Но ихъ преимущество—возможность сварить пищу и не коченѣть отъ холода—парализуется громадными размѣрами числа лицъ, въ нихъ живущихъ. Почти во всѣхъ большихъ городахъ преобладаетъ число квартиръ въ одну и двѣ комнаты. Въ нихъ именно и живетъ главная масса населенія. Квартиры эти до крайности переполнены. Такъ, наприм., въ одномъ изъ богатѣйшихъ и сравнительно благоустроенныхъ городовъ Германіи, во Франкфуртѣ-на-Майнѣ, въ одной небольшой комнатѣ, составлявшей всю квартиру, найдено было четверо взрослыхъ, изъ которыхъ двое были жильцы-наниматели, и пятеро дѣтей,—*всего 9 душъ*. Примѣры скученности не рѣдки и извѣстны каждому городскому статистику или санитарному врачу какъ западно-европейскихъ, такъ и нашихъ городовъ.

Вопросъ о *плотности* населенія, опредѣляемой отношеніемъ ея къ занимаемому пространству, въ настоящее время также тщательно выясненъ и разработанъ. Маленькое сопоставленіе наглядно рисуетъ дѣло. Въ то время, какъ въ мало населенной Россіи на одного жителя приходится—въ Петербургѣ 21,8 кв. саженъ и въ Москвѣ 20,2, въ столицѣ высококультурной Англіи приходится лишь $17^1/_2$ кв. саженъ, въ Вѣнѣ 15,3, въ Варшавѣ 13, въ Берлинѣ 11,8, въ Парижѣ 6,9 кв. саженъ и т. д. Такая скученность населенія опредѣляетъ важность общаго урегулированія квартирнаго вопроса не для однихъ неимущихъ, а вообще для всего населенія. Благодаря этому здоровье всего общества всегда въ опасности, такъ какъ доказано, что эпидеміи легче зарождаются и быстрѣе распространяются въ плотно населенныхъ мѣстностяхъ. Само собою понятно, какова нрав-

---

[2]) Въ Кельнѣ на улицу *не выходятъ* 5,6% всего числа городскихъ квартиръ; въ Ганноверѣ во дворъ обращены 15,9, а въ Берлинѣ—43,9%, т. е. почти половина всѣхъ квартиръ прусской столицы

ственность въ подобныхъ жилищахъ. Съ этой точки зрѣнія очень любопытенъ одинъ домъ въ Берлинѣ, описанный городскимъ миссіонеромъ Бокельманномъ и находящійся въ приходѣ св. Симеона [1]). Въ немъ проживало 250 семействъ или, вѣрнѣе, паръ, такъ какъ изъ нихъ 34 были невѣнчанные любовники, затѣмъ слѣдовали 22 проститутки и 4 разведенныхъ женщины, имѣвшія при себѣ болѣе или менѣе постоянныхъ кавалеровъ. Въ одномъ изъ корридоровъ дома помѣщалось 36 такихъ квартиръ. Внѣшній видъ жилья вполнѣ соотвѣтствовалъ его обитателямъ. Оконныя стекла въ большинствѣ случаевъ замѣнялись бумагой, дощечками, тряпками. Дырявый полъ представлялъ изъ себя настоящія западни для неосторожныхъ. Ничтожныя по своимъ размѣрамъ клѣтушки обезображивались ужаснымъ скарбомъ ихъ обитателей. Всюду была неописуемая грязь, пыль, вонь и безпорядокъ.

Въ сущности, вопросъ о вліяніи жилищъ на здоровье населенія уже давно рѣшенъ, и въ настоящее время едва ли еще нужно доказывать, что дурныя квартирныя условія рѣзко и непосредственно отзываются на *заболѣваемости и смертности* населенія. Чѣмъ антигигіеничнѣе квартира, тѣмъ чаще болѣютъ населяющіе ее и тѣмъ меньше продолжительность ихъ жизни. Врачами и гигіенистами было произведено громадное количество наблюденій, вполнѣ подтвердившихъ эту зависимость между качествомъ жилья и здоровьемъ и жизнью его обитателей. Несмотря на труизмъ этого положенія, позволю себѣ одинъ маленькій примѣръ, взятый изъ жизни Берлина. Наблюденіе было произведено въ 1885 году. Средняя смертность въ городѣ составляла 20 на тысячу. И въ то время, когда среди живущихъ въ квартирахъ въ четыре и болѣе комнатъ умирало всего 5,4 на тысячу, у тѣхъ, что ютятся въ квартиркахъ въ двѣ комнаты умирало 22,5, а на тысячу несчастныхъ, которые тѣснились

[1]) Приведено у G. Schmoller'a, loc. cit., стр. 345.

со своими семьями въ одной комнатѣ, смерть выхватывала по 65,5 человѣка. Разница въ 43 чел. на тысячу!

Статистика любой страны, любого города наглядно показываетъ, какъ отражаются вышеуказанные факторы на болѣзненности и смертности населенія. Такъ, въ Англіи умираетъ: при 102 кв. ярдахъ на человѣка одинъ изъ 49, при 101 — одинъ изъ 41, при 32 — одинъ изъ 36. При 20,7% общей смертности въ Англіи смертность въ квартирахъ изъ 1 комнаты — 23,3%, въ квартирахъ изъ 4 и большаго числа комнатъ всего — 12,3%. На 10.000 живущихъ въ квартирахъ изъ одной комнаты умираетъ отъ пневмоніи 26,7, а на 10.000 живущихъ въ квартирахъ изъ 4 комнатъ умираетъ отъ тѣхъ же болѣзней только 7,8 и т. д.[1]).

Эти данныя не представляютъ собою открытій современной гигіены. И раньше объектомъ науки служило выясненіе зависимости между жилищемъ и смертностью. Еще знаменитый статистикъ Süssmilch въ своемъ классическомъ сочиненіи «Die gottliche Ordnung» (1788 г.) указалъ на громадную связь между размѣрами и расположеніемъ жилья и смертностью его обитателей. Малые размѣры жилья и дурной воздухъ онъ считаетъ (томъ I, гл. 3-я) einige Ursachen von der grosseren Sterblichkeit in Stadten, одними изъ главнѣйшихъ причинъ развитія эпидемическихъ заболѣваній и усиленной смертности. Съ тѣхъ поръ подобнаго рода наблюденія не прекращались и составили содержаніе *строительныхъ гигіены и полиціи*, гдѣ можно найти подобное изложеніе этой стороны жилищнаго дѣла. Въ наше время основныя положенія гигіены играютъ роль аксіомъ, съ которыми неизбѣжно должны считаться и экономисты, и законодательство. Въ области послѣдняго намѣчаютъ даже возможность выдѣленія особаго санитарнаго права.

[1]) См. Реальная энциклопедія медиц. наукъ т. 20, ст. „Фабричная гигіена“, гигіены Лайе, Петенкофера, Уффельмана, Рошара, курсы Скворцова, Доброславина, Святловскаго, Эрисмана и др.

Такимъ образомъ, гигіена и санитарія устанавливаютъ нормы раціональнаго жилища и указываютъ, съ какого момента наступаетъ „жилищное бѣдствіе“ или „жилищная нужда“ въ смыслѣ вліянія жилища на здоровье и жизнь населенія. Вмѣстѣ съ тѣмъ анализъ существующихъ гигіеническихъ недостатковъ современнаго жилища можетъ служить исходнымъ пунктомъ для всякаго рода реформъ, направленныхъ къ ослабленію или уничтоженію этихъ недостатковъ. Такъ, напримѣръ, всѣ мѣропріятія по городскому санитарному надзору, всѣ распоряженія, исходящія отъ общественной или государственной власти и касающіяся вопроса о нормальномъ *устройствѣ* и нормальномъ *пользованіи* жилищемъ, должны сообразоваться съ требованіями современныхъ гигіены и общественной санитаріи. Такимъ образомъ кругъ наукъ, указавшихъ на одну изъ важныхъ сторонъ жилищнаго бѣдствія, является вмѣстѣ съ тѣмъ и источникомъ для реформы. А реформа санитарныхъ неурядицъ сравнительно болѣе достижима. Иное дѣло экономическая сторона вопроса къ которой мы и переходимъ.

ГЛАВА II.

Экономическія причины жилищнаго бѣдствія.

Жилищное бѣдствіе, какъ мы видѣли, свойственно всѣмъ современнымъ людскимъ поселеніямъ: городу, деревнѣ, фабричнымъ поселкамъ и пр. Но въ городахъ это бѣдствіе носитъ совершенно особенный характеръ, такъ какъ здѣсь жилище является своего рода легко мобилизируемымъ товаромъ.

Причины возникающей жилищной нужды можно раздѣлить на три слѣдующія категоріи: 1) наличность и приростъ населенія, 2) форма собственности и 3) общія экономическія условія.

Значеніе наличности и роста населенія вполнѣ понятно. Населеніе само создаетъ естественную причину жилищнаго вопроса. Форма собственности имѣетъ значеніе постолько, посколько распространена частная собственность на жилище.

Въ современномъ хозяйственномъ строѣ цивилизованныхъ народовъ жилище представляетъ изъ себя, въ главнѣйшей массѣ случаевъ, именно частную собственность т. е. превращаетъ во всѣхъ значительныхъ поселеніяхъ жилище въ своего рода товаръ. Наконецъ, общія экономическія, финансовыя и юридическія условія данной мѣстности, страны, государства оказываютъ въ той или иной мѣрѣ глубокое вліяніе на жилищныя условія. Таковы, напр., система налога, условія контракта, домостроительства и пр. Въ результатѣ такое соціально-экономическое явленіе, какъ жилищное бѣдствіе, представляетъ изъ себя результатъ сложнаго комплекса всякаго рода причинъ и вліяній, и, конечно, не однѣхъ только экономическихъ. Обычаи и наклонности населенія, его право и миросозерцаніе, его традиціи и вѣрованіе — все это вліяетъ на характеръ народнаго быта, въ частности на его жилищныя условія.

Но жилище особенно важно по своему глубокопроникающему санитарному и соціальному значенію. Оно вліяетъ на жизнь и здоровье населенія, а экономическое отношеніе населенія къ жилищу, потребленіе послѣдняго, создаетъ и особенно чувствительныя соціальныя стороны жилищнаго вопроса.

Такимъ образомъ, мы видимъ, что экономическія причины «жилищнаго бѣдствія» сложны и разнообразны. Онѣ сложились медленно и постепенно, подъ вліяніемъ ряда историческихъ условій, а поэтому и вся современная система сооруженія, владѣнія и пользованія жилищемъ представляетъ изъ себя нѣчто измѣнчивое и связанное съ даннымъ историческимъ моментомъ. Являясь единицею людского поселенія, жилище подвергалось всѣмъ превратностямъ судьбы, постигав-

шимъ то цѣлое, куда оно входило незначительною составною частью: другими словами: и какъ объектъ права, техники и экономической жизни, и какъ составная часть людскихъ конгломератовъ, жилище тѣсно связано съ общимъ историческимъ ходомъ культуры, съ принципами, руководящими данною ступенью ея развитія. Поэтому и соціально-экономическій бытъ нашего времени не знаетъ универсальнаго типа жилища. Послѣднее разнообразно, какъ разнообразны формы этого быта. Мѣстныя и климатическія условія, (наприм., каменистая почва и суровый климатъ), характеръ нравовъ и привычекъ, (наприм., англичанъ къ посемейному образу жизни, фабричные поселки и пр.), оказываютъ рѣшительное вліяніе на характеръ жилища и поселенія. Общія экономическія условія, въ родѣ раскрѣпощенія населенія и усиленія бѣгства его въ города (см. выше стр. 21-я) также опредѣляютъ характеръ жилищныхъ условій и оказываютъ рѣшительное вліяніе на все поселеніе, измѣняютъ типъ и характеръ отдѣльнаго жилища. Затѣмъ самое сосуществованіе въ обширныхъ поселеніяхъ вырабатываетъ свои особыя условія быта. Создается особенная *городская жизнь*—цѣлый міръ съ своеобразными требованіями, задачами и идеалами. И только здѣсь возникаетъ сознательное отношеніе населенія къ своему жилищу. Первыя законоположенія санитарно-техническаго характера появились въ городахъ, въ городахъ же создался и назрѣлъ современный жилищный вопросъ, наконецъ, въ тѣхъ же городахъ появилось въ наши дни то особое идейное направленіе, которое пытается оказать вліяніе на ходъ общихъ и историческихъ событій городской жизни внесеніемъ въ нее новыхъ принциповъ и идеаловъ. Разнообразіе же «экономической природы» жилища зависитъ, помимо отмѣченныхъ выше причинъ, во-первыхъ отъ того, что жилище современнаго человѣка является *неотдѣлимымъ* отъ занимаемаго имъ мѣста на землѣ; во вторыхъ, отъ того, что

жилище въ громадномъ большинствѣ широтъ, обитаемыхъ человѣкомъ, является *предметомъ первой необходимости.*

Итакъ повторяемъ вся современная система сооруженія, владѣнія, пользованія жилищемъ сложилась исторически и чрезвычайно разнообразна въ своихъ проявленіяхъ. Но такъ какъ принципы, составляющіе какъ-бы субстратъ данной ступени культуры, представляютъ изъ себя нѣчто положительное и опредѣленное, то и вся система жилищныхъ условій даннаго момента является основанною на тѣхъ же опредѣленныхъ принципахъ. Жилище современнаго культурнаго человѣчества покоится на тѣхъ же основаніяхъ, что и весь экономическій бытъ нашего времени: на частной собственности и связанныхъ на свободѣ личности и конкурренціи, и вытекающихъ изъ нея условій. Эти принципы и являются важнѣйшими причинами современной жилищной нужды. Но кромѣ нихъ одною изъ главнѣйшихъ причинъ современнаго жилищнаго бѣдствія, въ экономическомъ смыслѣ, является наличность и ростъ самаго *населенія*. Его плотность, занятія и промыслы, и экономическое, благосостояніе опредѣляютъ роль и значеніе занимаемой жилищами территоріи. При этомъ населеніе можетъ вліять рѣшительнѣе мѣстныхъ и климатическихъ условій. Обширныя людскія скопленія на болотахъ, въ нездоровыхъ и холодныхъ мѣстностяхъ—придаютъ бо́льшую цѣнность плохой территоріи, чѣмъ рѣдкое населеніе—великолѣпнымъ уголкамъ природы гдѣнибудь подъ вѣчно синимъ небомъ тропиковъ.

Населенность же и ростъ городовъ зависятъ отъ движенія населенія механическаго, въ пространствѣ (таково бѣгство въ города), и отъ движенія населенія физіологическаго, во времени [1]), (таковъ естественный приростъ населенія, зависящій отъ доминированія рождаемости надъ смертностью).

[1]) *Георгіевскій П.* Политическая экономія. 1901 г По удачному опредѣленію проф. П. И. Георгіевскаго движеніе народонаселенія бываетъ двухъ родовъ: механическое и физіологическое

Объ этомъ ростѣ современныхъ городовъ мы уже выше (см. стр. 21) говорили. Изученію этого явленія посвящена цѣлая литература [1]). По мнѣнію изслѣдователей, переселеніе въ города всегда существовало и отнюдь не представляетъ изъ себя какого-либо новаго явленія. Только сила городского притяженія временами усиливается; въ общемъ она весьма значительна въ наше время. Меріо [2]), основываясь на данныхъ англійской, французской, нѣмецкой и бельгійской статистикъ, доказываетъ, что во всѣхъ этихъ странахъ *крупные города разростаются быстрѣе мелкихъ*. Это иллюстрируетъ и подтверждаетъ извѣстный законъ французскаго статистика Левассера, гласящій, что *сила притяженія человѣческихъ группъ вообще пропорціональна ихъ массѣ* [3]).

Другою важною причиною является *форма собственности*. Громадная масса жилыхъ помѣщеній выстраивается, перестраивается и разрушается по иниціативѣ, волѣ или усмотрѣнію частныхъ лицъ, такъ-какъ участки земли, вмѣстѣ съ возводимыми на нихъ постройками представляютъ изъ себя *частную собственность*, со всѣми ея правами и особенностями. Не только пользованіе и владѣніе, но и купля и продажа производится по индивидуальнымъ соображеніямъ отдѣльныхъ лицъ. Такимъ образомъ, современное жилище является объектомъ всѣхъ частно-правовыхъ отношеній, возникающихъ въ области повседневной жизни. Публичное же право со всѣми его особенностями имѣетъ мало мѣста въ этой сферѣ. Съ экономической точки зрѣнія современное жилище представляетъ изъ себя типичный образчикъ капиталистическаго строя, такъ какъ жилище покоится на тѣхъ же принципахъ частной собственности, личной

[1]) Приведена въ книгѣ *Kuczynski*: Zug nach der Stadt. Штуттгартъ-1897 г.

[2]) *Paul Meriot*. Aglomeration urbaine. 1900.

[3]) *Lévasseur* La population française. T. II, стр. 355.

предпріимчивости и свободной конкурренціи, которыми характеризуются и основы современныхъ экономическихъ отношеній. Но современный соціально-экономическій строй, съ его характернымъ индивидуалистическимъ направленіемъ, въ самой своей основѣ носитъ зародыши иной, принципіально противоположной организаціи, которая въ нѣкоторыхъ областяхъ народно-хозяйственной жизни дала уже мощные ростки *новыхъ отношеній*. Ограничивая сферу индивидуальной свободы и личныхъ правъ, какъ принципіальныхъ, такъ и исторически унаслѣдованныхъ, яркая и сильная струя *соціализаціи* общественныхъ условій и отношеній постепенно проникаетъ во всѣ сферы современной жизни. Нѣкоторыя же области попрежнему остаются внѣ сферы новыхъ вѣяній, и здѣсь экономическая политика—все еще функціонируетъ въ духѣ манчестерскихъ традицій, бывшихъ наиболѣе типичнымъ выраженіемъ народно-хозяйственныхъ отношеній капиталистическаго строя. Такъ въ сферѣ жилищнаго дѣла еще въ значительной мѣрѣ примѣняется опасный экономическій принципъ: «laissez faire, laissez passer». Такимъ образомъ съ общей экономической точки зрѣнія, современное жилище фактически представляетъ изъ себя производное капиталистическаго строя т. е. *товаръ*, вращающійся, какъ и всякій иной товаръ, въ водоворотѣ современной экономической жизни. *Жилище-товаръ* производится для личныхъ потребностей и для рынка, съ условіями котораго производитель этого товара такъ или иначе соображается. Главнѣйшими отличительными признаками этого товара являются: съ одной стороны, его физическая неподвижность, т. е. фактическая мобилизація происходитъ въ сферѣ духовныхъ (юридико-экономическихъ) отношеній, съ другой—его свойство товара *первой необходимости*. Такимъ образомъ, жилище-товаръ совершенно выдѣляется изъ общей массы иныхъ товаровъ мірового рынка и долженъ занять такое же обособленное положеніе, какое, напримѣръ, занялъ въ общей товарной

системѣ *трудъ-товаръ*. Какъ извѣстно, въ виду полной неотдѣлимости продающагося труда отъ лица самого продавца и въ виду невозможности допустить идентичность тѣхъ отношеній къ труду-товару, которыя существуютъ ко всякому иному товару, наукѣ для этого пришлось создать особое теоретическое построеніе, а практической политикѣ—ввести особые соціально-экономическіе принципы.

Нѣтъ сомнѣнія, что въ созданіи особой теоріи труда-товара участвовало замаскированное давленіе соціализирующей идеи, заставившей построить особую идейную концепцію для выдѣленія этого товара изъ общей товарной массы. Въ сферу современныхъ экономическихъ отношеній былъ введенъ, такимъ образомъ, противоположный принципъ, основанный *на антитезѣ индивидуализму*. Мнимо-свободная купля - продажа труда-товара постепенно ограничивается въ сферѣ индивидуальныхъ правъ *покупателя* этого товара. Экономически слабый *продавецъ* товара защищенъ мощною рукой законодательства и соціальныхъ институцій.

Такой же экономической политики требуетъ по отношеніи къ себѣ и современное жилище. Изъ описанія жилищнаго бѣдствія видно, до чего дошло примѣненіе принципа индивидуальной свободы въ этой сферѣ. Поэтому я отмѣчаю настоятельную необходимость выдѣленія изъ общей товарной массы и этой категоріи товара. А слѣдовательно, крайне необходимо созданіе и въ этой области такой теоріи и такой экономической политики, которая ограничивала бы индивидуализмъ и соціализировала бы отношенія. Но въ жилищѣ-товарѣ я усматриваю вполнѣ противоположный случай ограниченія сравнительно съ трудомъ-товаромъ. Необходимая здѣсь защита касается уже не продавца, а *покупателя* товара, а ограниченіе индивидуальныхъ правъ—не покупателя, а *продавца*. Таковъ исходный пунктъ и для реформы современнаго жилищнаго дѣла и для критерія

отношенія къ различнымъ предлагаемымъ или имѣющимъ появиться реформаціоннымъ планамъ.

Соціализирующая тенденція, возникающая изъ урегулированія антагонизма частныхъ и общественныхъ интересовъ, появилась въ сферѣ жилищнаго дѣла съ момента развитія болѣе сложныхъ отношеній совмѣстной жизни въ болѣе или менѣе обширныхъ людскихъ муравейникахъ. Но она до сихъ поръ имѣла скорѣе безсознательный характеръ, не была достаточно планомѣрна и достаточно обоснована, развиваясь въ сторону наименьшаго сопротивленія, т. е. въ областяхъ, гдѣ высоко развитая гражданственность и просвѣщеніе умѣряли силу частныхъ интересовъ. Такъ возникли тѣ многочисленныя разрозненныя и часто совершенно случайныя правила и постановленія архитектурно-строительнаго, технико-полицейскаго, медико-санитарнаго, а изрѣдка и юридическаго характера, которыя изданы были различными городами и государствами «къ общему благу всѣхъ жителей». Но для созданія жилищнаго законодательства, для проведенія реформы такихъ мѣропріятій недостаточно. Конечно, важна ширина ступеней лѣстницы или высота строенія по данной улицѣ, но само собою понятно, что все это только болѣе или менѣе дѣйствительные палліативы, такъ какъ главнѣйшая соціально-экономическая сторона дѣла до сихъ поръ остается безъ вниманія. Только упорядоченіе соціально экономической почвы современнаго жилища можетъ въ достаточной мѣрѣ разрѣшить столь сложную и обширную проблемму, какъ жилищный вопросъ.

Но возвращаемся къ разсмотрѣнію остальныхъ экономическихъ причинъ современнаго жилищнаго бѣдствія.

Характеръ *соціальной* стороны жилища очевиденъ. Во-первыхъ, какъ уже неоднократно выше отмѣчалось, жилище является для населенія предметомъ *потребленія первой необходимости*, а во-вторыхъ, оно является источникомъ *клас-*

совыхъ отношеній, источникомъ антагонизма различныхъ общественныхъ группъ.

Этому главнымъ образомъ способствуетъ то, что современныя жилища въ громадномъ большинствѣ случаевъ составляютъ *частную собственность* лицъ, число которыхъ, сравнительно съ числомъ жильцовъ-нанимателей крайне ничтожно. Въ городахъ, и у насъ, и на Западѣ, на весьма ничтожную группу домовладѣльцевъ приходятся тысячи квартиро-нанимателей. Такимъ образомъ громадное большинство населенія находится въ экономической зависимости отъ сравнительно небольшой группы лицъ. Напримѣръ, для С.-Петербурга по подсчету 1900 г. на одного домовладѣльца приходится около 18 квартиръ съ 130 жильцами. Другими словами, почти $1^1/_4$ милліона находится въ зависимости отъ небольшой группы въ 10 тыс. человѣкъ. Эта зависимость можетъ быть выражена въ отношеніи 1 : 100. Въ нѣкоторыхъ нашихъ юго-западныхъ городахъ, а также кое-гдѣ и на западѣ, это отношеніе еще болѣе значительно, потому что тамъ, какъ извѣстно, иногда вся территорія города принадлежитъ одному или нѣсколькимъ владѣльцамъ. Такимъ образомъ, частная собственность на жилище является фактомъ *громаднаго соціальнаго значенія* для всего населенія. Она создастъ *экономическую зависимость* одной части населенія отъ другой.

Это явленіе въ экономической литературѣ было отмѣчено еще Рошеромъ, которой зависимости жильцовъ (Mieter) отъ домовладѣльцевъ („Haustyrann“) далъ особое наименованіе *жилищнаго феодализма* („Wohnungs feudalismus“) Само собою понятно, что эта зависимость у семейныхъ и особенно у многосемейныхъ особенно тяжела, такъ какъ, большинство домовладѣльцевъ неохотно соглашается пускать къ себѣ жильцевъ, обремененныхъ большимъ количествомъ дѣтей.

Эта зависимость или отношеніе экономическое между владѣль-

цемъ жилища и его нанимателемъ находитъ себѣ выраженіе въ *цѣнѣ*, уплачиваемой вторымъ первому за пользованіе жилищемъ. Жилищныя цѣны не устанавливаются произвольно, хотя этотъ элементъ и кажется имѣющимъ мѣсто въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ. Цѣны на квартиры, взятыя въ большомъ количествѣ, какъ и всякое массовое экономическое явленіе, представляютъ изъ себя нѣчто опредѣленное, поддающееся анализу и подсчету. Вмѣстѣ съ тѣмъ жилищныя цѣны представляютъ продуктъ весьма сложныхъ экономическихъ факторовъ и взаимодѣйствій, а потому при ихъ анализѣ должны быть расчленяемы на ихъ составныя части.

Цѣна за пользованіе жилищемъ, или *квартирная плата*, устанавливается, какъ извѣстно, путемъ юридически-свободнаго договора сторонъ, или квартирнаго контракта. Какъ всякая иная цѣна, она колеблется въ зависимости отъ спроса и предложенія и зависитъ какъ отъ общихъ, такъ равно и отъ чисто мѣстныхъ причинъ. Въ экономическомъ смыслѣ за юридическою свободою, за свободною конкурренціею и общими причинами, вліяющими на опредѣленіе уровня цѣнъ, скрывается весьма сложное, во многомъ столь же своеобразное и ненормальное явленіе, какъ и другое экономическое, также покоющееся на свободномъ юридическомъ договорѣ, соотношеніе—заработная плата. Замаскированное экономическое рабство и въ свободномъ наймѣ жилищъ проявляется въ своихъ наиболѣе типичныхъ формахъ.

Анализъ квартирной платы (цѣны на жилище) представляется весьма труднымъ, въ виду малой теоретической разработанности этого предмета съ одной стороны и недостаточности соотвѣтствующихъ статистическихъ наблюденій съ другой. Тѣмъ не менѣе, возможно расчленить квартирную плату на ея составные элементы и намѣтить, какъ ихъ соотношеніе между собой, такъ и тотъ процессъ, помощью котораго слагаются квартирныя цѣны.

Сумма квартирныхъ платъ, получаемыхъ капиталистами съ опредѣленнаго зданія, представляетъ изъ себя валовой доходъ съ этого владѣнія. Изъ этого дохода частей необходимо исключить всѣ виды расхода слагающагося изъ цѣлаго ряда расходовъ по эксплоатаціи, ремонту (возстановленію), налогомъ, расходовъ по управленію, процентовъ на затраченный или могущій быть реализированнымъ капиталъ и т. д. Разница между доходомъ и расходомъ дастъ чистую прибыль, ренту, слагающуюся изъ двухъ частей: изъ *земельной ренты* и изъ *домовой ренты*. Послѣднее понятіе мы также позволяемъ себѣ ввести для удобства дальнѣйшаго анализа, при чемъ необходимо замѣтить, что „экономическая природа“ домовой и земельной ренты, конечно, одинакова, такъ какъ и сумму площадей всѣхъ квартиръ можно разсматривать, какъ территорію, подчиненную тому же закону распредѣленія на худшіе и лучшіе участки, а, слѣдовательно и находящуюся въ зависимости отъ населенія. Само собою понятно, что размѣры домовой ренты, первоначально опредѣляются *стоимостью зданія*. Дальнѣйшая эксплоатація послѣдняго и всѣ послѣдующія вліянія, конечно, измѣнятъ первоначальный размѣръ этой ренты.

Вопросъ объ условіяхъ развитія и составныхъ элементовъ *земельной* ренты достаточно изученъ въ экономической литературѣ, и намъ нѣтъ надобности на немъ долго останавливаться. Замѣчается только, что *стоимость земельныхъ участковъ* зависитъ отъ цѣнъ покупки или аренды, отъ размѣровъ, мѣстоположенія и качествъ участка, отъ общаго роста земельной ренты, на которую вліяетъ степень населенности, быстрота роста населенія, пути сообщенія и пр.

Стоимость земельныхъ участковъ зависитъ отъ земельной ренты, она ей пропорціональна. Иногда эта зависимость бываетъ замаскирована разными временными или мѣстными условіями: спекуляціею, случайными вліяніями, осуществляе-

мыми и предполагаемыми улучшеніями, постройками и пр. Само собою понятно, что въ городахъ главнымъ рѣшающимъ факторомъ для высоты земельной ренты являются домовая рента, а въ конечномъ результатѣ—квартирныя цѣны, т. е., другими словами, создается взаимодѣйствіе квартирныхъ цѣнъ на ренту и обратно земельной ренты на цѣны найма. Отсюда ясно, что подъемъ цѣнъ на городскую землю, главнымъ образомъ, обусловливается возрастаніемъ земельной ренты. Но въ дѣйствительности это, такъ сказать, чисто абстрактная зависимость, такъ какъ имѣется множество различныхъ подобныхъ условій, опредѣляющихъ цѣну въ каждомъ данномъ случаѣ, какъ не мало есть причинъ, вызывающихъ обширныя, продолжительныя и кратковременныя колебанія цѣнъ.

Конечно, если, метафизическая «природа» городской ренты—съ точки зрѣнія абстрактной политической экономіи—въ общемъ сходна съ земельною рентою вообще, такъ какъ логически это только иная категорія ренты или, вѣрнѣе, только видовое понятіе ея, — то въ реальномъ смыслѣ можно говорить не о сходствѣ, а только о различіи. Равнодѣйствующая сельскохозяйственной земельной ренты слагается изъ нѣсколькихъ производныхъ, которыя хотя и сложны, но почти всегда могутъ быть перечислены и проанализированы; равнодѣйствующая городской земельной ренты—продуктъ сложнѣйшей конъюнктуры, результатъ тысячи общихъ и случайныхъ причинъ, факторовъ и взаимодѣйствій. Если для выясненія земельной ренты еще допустима такая фикція, какъ „изолированное государство“, то гипотетическое предположеніе „объ изолированномъ городѣ“ представляетъ изъ себя уже крайность. Такимъ образомъ анализъ городскихъ земельныхъ условій сложнѣе анализа жилищныхъ условій сельскихъ.

Напримѣръ, цѣна земли двухъ равноотстоящихъ отъ центра и одинаковыхъ по качеству и величинѣ участковъ земли мо-

жетъ зависѣть хотя бы отъ характера населенія, на нихъ обитающаго (напр., рабочій кварталь, дома терпимости, аристократическое предмѣстье). Точно также повышеніе земельной ренты можетъ идти неравномѣрно въ одной опредѣленной части города: цѣны на главныхъ улицахъ могутъ сравнительно быстрѣе возрастать, чѣмъ въ переулкахъ. Напримѣръ, цѣны на землю въ Прагѣ (кварталъ Altstadt) возрастали [1]) слѣдующимъ образомъ:

Годы.	Цѣна въ гульденахъ за одинъ кв. метръ.	
	Главныя улицы.	Переулки
1875 — 1879	37,50	23,50
1880 — 1884	42	24
1884 — 1889	50	27
1890 — 1894	75	39
1896 — 1900	113	50

Эта табличка показываетъ, что когда цѣна на главныхъ улицахъ цѣна *утроилась*, въ перулкахъ она только *удвоилась*.

Въ томъ же городѣ можно наблюдать слѣдующую *яркую* картину повышенія земельныхъ цѣнъ:

Годы.	(Цѣна въ гульденахъ за одинъ кв. метръ). Кварталы:			
	Karolinenthal	Altstadt	Hradschin	Bubna
1875 — 1879	19	37,5	5,6	2,8
1880 — 1884	19	42,0	7,7	3,0
1885 — 1889	28	50,0	9,0	6,0
1890 — 1894	28	75,0	15,0	9,8
1895 — 1900	28	113,0	20,0	15,4
	175%	300%	400%	500%

[1]) *Horacek* Die Bodenwerthbewegung in Prag und Vororten. 1901.

Такое повышеніе произошло въ то время, когда вся средняя цѣна на землю по всей окраинѣ города только *удвоилась* или возросла на 100% [1]).

Постепенное вздорожаніе городской земли—фактъ повсемѣстный и общеизвѣстный [2]). Это вздорожаніе иногда (но рѣдко) стоитъ въ зависимости отъ труда и капитала, затраченныхъ на опредѣленной территоріи, но чаще оно зависитъ или отъ естественнаго роста города, или отъ возведенія какихъ-либо общественныхъ либо правительственныхъ сооруженій. Если, напримѣръ, въ какую-нибудь, лежащую вдали отъ центра, часть города проводится трамвай, или помѣщаются тамъ крупныя правительственныя учрежденія, какъ, напр., высшія учебныя заведенія, или крупные заводы и фабрики, то цѣны на недвижимое имущество быстро поднимаются, удваиваясь и даже удесятеряясь иногда въ теченіе немногихъ лѣтъ. При этомъ отдѣльные владѣльцы сильно обогащаются, на массу же населенія, напротивъ, падаетъ только тяжесть значительно поднявшихся квартирныхъ цѣнъ. Громадное значеніе играетъ положеніе земельнаго участка въ общемъ планѣ территоріи города. Въ центральныхъ, а также въ экономически важныхъ мѣстахъ создается особая *рента* положенія (Grundrente der Lage). Въ нѣкоторыхъ городахъ она доходитъ до феноменальныхъ цифръ. Такъ, наприм., въ Сити (Лондонъ) цѣна кв. метра земли доходитъ до 10 фунтовъ стерлинговъ. Само собою понятно, что эта монополія положенія сильно парализуется хорошею организаціею путей сообщенія.

---

[1]) Wohnverhaltnissein der Konigl. Hauptstadt Prag und den Vororten: Karolinenthal, Konigl Herhberge, Smichov und Zizkov nach den Ergebnissen der Volkszahlung vom 31. Dec. 1890. Прага, 1895.

[2]) Ростъ земельной ренты въ Европѣ прямо-таки невѣроятенъ: въ Берлинѣ за 20 лѣтъ (съ 1870—1890) это повышеніе опредѣлено въ $3^1/_2$ милліарда марокъ, а для всѣхъ нѣмецкихъ большихъ городовъ вмѣстѣ за 28 лѣтъ (съ 1870—1898) на $7^1/_2$ мпл (съ $1^1/_2$ мпл. до 9 мил.).

Въ силу всего этого, и самое распредѣленіе земельныхъ цѣнъ въ городѣ бываетъ зачастую крайне неравномѣрно. Весьма типиченъ въ этомъ отношеніи Петербургъ. такъ, въ 1901 году по сдѣлкамъ, записаннымъ у старшаго нотаріуса С.-Петербургскаго окружнаго суда, на Невскомъ противъ Аничковскаго дворца, была продана земля съ разсчетомъ по 1.445 руб. за кв. сажень. Въ тоже время въ лучшихъ мѣстахъ Каменноостровскаго проспекта земля продавалась по 275 рублей за сажень, по небойкимъ улицамъ Аптекарскаго острова по 18 руб. за сажень, на Б. Охтѣ по 6 рублей за кв. сажень. И все это на пространствѣ какихъ-нибудь 8—9 кв. верстъ! Тоже, впрочемъ, и на Западѣ. Въ Берлинѣ, напр., въ 1872 году квадратный метръ, т. е. почти 2 квадр. аршина (собственно 1 кв. метръ = 1,97708 кв. арш.) стоилъ на лучшей улицѣ Unter den Linden 1270 мар., на Leipzigerstrasse 670, а на окраинахъ отъ 63—100 марокъ. Другими словами, еще въ 1872 году въ Берлинѣ кв. сажень лучшаго мѣста обходилась свыше 2.500 руб. Въ годы строительной горячки повышенія цѣнъ идутъ крайне быстрыми шагами, подымаясь часто бѣшенными скачками. Постепенно создается спекуляціонная горячка; на спекуляцію домами бросаются лица, неимѣющія никакихъ средствъ, но исключительно желающія немедленной и быстрой наживы. Домовладѣльцы-спекулянты вынуждены почти послѣ каждой сдѣлки набавлять цѣны на квартиры, и въ результатѣ страдающими за спекуляцію лицами являются квартиро-наниматели. Такого рода домовладѣльческій элементъ, усиливающійся въ годы спекуляцій, только запутываетъ положеніе дѣлъ въ годы *жилищныхъ кризисовъ*. Послѣдніе необходимо различать по ихъ причинамъ. Кризисы бываютъ потребительскіе и производительскіе т. е. они случаются и по отношенію къ квартиронанимателей («квартиръ нѣтъ!»), и по отношенію къ домовладѣльцевъ («жильцевъ нѣтъ!»)

Помимо стоимости земельнаго участка (земельная рента) на квартирныя цѣны оказываетъ вліяніе стоимость зданія (домовая рента).

Стоимость зданія зависитъ отъ размѣровъ затраченнаго капитала при покупкѣ уже готоваго зданія, или отъ расходовъ на постройку, которая въ свою очередь зависитъ отъ цѣнъ на строительные матеріалы, на рабочія руки, на интеллигентный трудъ архитектора и надсмотрщика, на размѣры налоговъ и пошлинъ, взимаемыхъ при ходатайствахъ на разрѣшеніе построекъ: сюда же входитъ и процентъ потери на капиталъ, потраченный въ періодъ всего времени строительства. Обыкновенно квартирныя платы даютъ нѣчто сверхъ процентовъ, которые приноситъ вся стоимость зданія. Это нѣчто и составляетъ земельную ренту. Но сверхъ всего вліяютъ и общія причины.

Изъ массы различныхъ общихъ причинъ выдѣляются: вліяніе общей экономической политики государства, вліяніе налоговой системы, вліяніе системы и формы кредита (задолженность, спекуляція и пр.). Роль кредита въ особенности ясно обнаруживается при строительной дѣятельности, а равно при переходахъ, недвижимости изъ рукъ въ руки. Итакъ, особенно важны:

1) *Общая экономическая политика* государства сказывается, какъ въ характерѣ и правахъ, предоставляемыхъ городскимъ самоуправленіямъ, такъ и въ отношеніи къ квартирному контракту. 2) *Условія кредита и налоговой системы* или находятся подъ давленіемъ государственной власти, или всецѣло зависятъ отъ нея. Такъ, напр., сокращеніе или запрещеніе выдачи ссудъ подъ недвижимое имущество въ городахъ [1]) рѣзко отражается на ходѣ городского домостроительства. При условіяхъ современнаго кредитно-денежнаго хозяйства возрастающая потребность жилищъ

[1]) Весною 1901 г. нашимъ министромъ финансовъ былъ изданъ циркуляръ о сокращеніи выдачи ссудъ подъ недвижимость въ городахъ, что вызвало рядъ затрудненій, а мѣстами и прямой домостроительный кризисъ.

должна быть удовлетворена при помощи публично-правового кредита, уже создавшаго громадную массу современныхъ жилищъ.

Само собой понятно, что сокращеніе общественнаго кредита сопровождается значительнымъ вздорожаніемъ частнаго кредита (возрастаніе размѣровъ процента по закладнымъ), а слѣдовательно, въ конечномъ результатѣ, крайне неблагопріятно отражается на томъ же квартиронанимателѣ. Усиленная, повсемѣстно наблюдаемая *задолженность* такимъ образомъ всегда оказывается неблагопріятна.

Размѣры и способъ взиманія *налоговъ* также оказываютъ сильное вліяніе. Извѣстно, что знаменитый французскій законъ объ обложеніи недвижимыхъ имуществъ сообразно количеству оконъ вызвалъ курьёзное и, вмѣстѣ съ тѣмъ, ужасное явленіе — сокращеніе числа оконъ въ домахъ французской деревни, а иногда даже постройку жилищъ совсѣмъ безъ оконъ, т. е. темныхъ, какъ могильный склепъ, помѣщеній. Относительно *русскаго квартирнаго налога* мы будемъ детально говорить дальше, въ отдѣлѣ о Россіи: пока же замѣтимъ, что вообще, какъ извѣстно со всѣхъ домовъ, сдающихся квартиронанимателямъ и при условіяхъ благопріятныхъ росту квартирныхъ цѣнъ, налоги на недвижимость перекладываются на потребителя. Наличность налога и его размѣры очевидно повышаютъ цѣны на квартиру. То же наблюдается и въ Россіи со времени введенія *квартирнаго налога*, представляющаго не только мало удачную фискальную комбинацію, но создающаго рядъ затрудненій и обремененій для населенія.

Собираемый въ Россіи государственный квартирный налогъ крайне ничтоженъ. Доходъ отъ него равняется примѣрно 3 милл. рублей, но сборъ его создаетъ множество затрудненій, и онъ только на эту сумму повышаетъ, квартирныя цѣны. Нѣкоторое оправданіе его существованія могло бы быть найдено при передачѣ его въ вѣдѣніе города, гдѣ подобнаго рода налогъ

былъ бы болѣе умѣстенъ и болѣе соотвѣтствовалъ бы духу мѣстныхъ налоговъ.

Такимъ образомъ, главный выразитель экономическихъ условій жилищнаго вопроса—*квартирная плата*—находится въ зависимости отъ цѣлаго ряда разнообразныхъ экономическихъ же причинъ общаго и спеціальнаго характера. Колебанія ея создаются иногда вліяніемъ самыхъ неожиданныхъ факторовъ, но вообще же она непосредственно зависитъ отъ земельной и домовой ренты, отъ вліянія общихъ экономическихъ условій.

Въ то же самое время квартирная плата имѣетъ глубокое *соціальное* значеніе для населенія; это значеніе можетъ быть трояко: жилище является во-первыхъ, объектомъ *производителей и владѣльцевъ*, во-вторыхъ, предметомъ *обмѣна*, напримѣръ, при мобилизаціи городской земельной собственности, и въ третьихъ, наконецъ, предметомъ *потребленія*. Послѣдній пунктъ особенно важенъ, такъ-какъ жилище представляетъ *предметъ потребленія первой необходимости*.

Роль квартирной платы въ бюджетѣ.

Значеніе квартирной цѣны для квартиранта и для домовладѣльца не одинаково. У одного это часть расхода, у другого часть дохода. Расходъ для перваго обязателенъ. Существованіе второго часто совершенно не зависитъ отъ этого вида дохода и составляетъ накопляемый избытокъ. Другими словами квартиронаниматель *вынужденъ* имѣть жилище, домовладѣлецъ *можетъ* принадлежащія ему квартиры и не сдавать; для одного это—неизбѣжная потребность, для другого—иногда источникъ *роскоши*. Такимъ образомъ значеніе и роль квартирной платы совершенно различна въ хозяйствѣ каждой изъ сторонъ и уже это одно не можетъ дѣлать ихъ договоръ экономически-свободнымъ актомъ.

Очевидно, въ смыслѣ роли въ бюджетѣ—можетъ идти

рѣчь только о бюджетѣ квартиронанимателя. Расходъ на квартирную плату составляетъ вообще значительную часть въ современномъ бюджетѣ. Часть эта—весьма непостоянная величина, и очевидно, отъ размѣровъ ея колебанія въ ту или другую сторону зависитъ и роль ея въ данномъ бюджетѣ.

Обширная бюджетная литература, съ одной стороны, и анализъ квартирныхъ цѣнъ (о чемъ ниже), съ другой, приводятъ насъ къ печальному заключенію, что, во-первыхъ, *чѣмъ менѣе бюджетъ, тѣмъ значительнѣе въ немъ доля, поглощаемая квартирною платою*, и что, во-вторыхъ, *болѣе мелкія жилища соотвѣтственно являются вмѣстѣ съ тѣмъ и болѣе дорогими*[1]). Это дало возможность берлинскому статистику *Швабе* установить законъ, носящій его имя (Schwabésches Gesetz), что *квартирныя платы поглощаютъ тѣмъ большій размѣръ дохода, чѣмъ меньше самъ доходъ*. Затѣмъ само

[1]) Напримѣръ, по посчету одной анкеты для Мюнхена

Площадь одной комнаты въ квадр. метр	Средняя годовая цѣна кв м. одной комнаты
до 9 кв. м.	*10,7*
отъ 10 „ 11 „ „	9,7
12 „ 13 „ „	9,4
14 „ 15 „ „	7,9
16 „ 17 „ „	7,4
18 „ 19 „ „	7,1
19 „ 20 „ „	5,5
21 „ 22 „ „	5,3
23 „ 24 „ „	4,9
25 „ 27 „ „	5,8
28 „ 30 „ „	5,2
31 „ 33 „ „	4,2
34 „ 36 „ „	3,8
37 „ 40 „ „	3,8
Свыше 40 „ „	*2,7*

См. „Das Wohnungselend der Minderbemittelten in Munchen“ Результаты статистическаго изслѣдованія организованныхъ рабочихъ-католиковъ города Мюнхена (1898 г.)

собою разумѣется, что самыя квартирныя цѣны могутъ возрастать и абсолютно и относительно. Квартирныя *цѣны* абсолютно повсемѣстно *возрастаютъ*. Приведемъ нѣсколько примѣровъ.

Въ Берлинѣ по переписямъ 1880, 1885, 1890 гг. произошло слѣдующее движеніе квартирныхъ цѣнъ:

Средня цѣны на квартиры	Годы переписей. 1880.	1885.	1890.
За одну комнату	221	235	248
Съ одного жильца	119	122	127
Квартиры съ одною отапливаемою комнатою	191	197	229

Цѣны, какъ видно изъ этой таблички, неуклонно повышаются. При этомъ по подсчету оказалось, что одинъ кубическій метръ воздуха въ Берлинѣ въ трехъ четвертяхъ квартиръ обходился отъ 2 до 3 марокъ въ годъ.

Въ Мюнхенѣ, по Зингеру [1]), по даннымъ двухъ переписей (1895 и 1898 гг.), наблюдалось слѣдующее измѣненіе цѣнъ на три года:

Число комнатъ.	Цѣна средняя въ маркахъ. 1895.	1898.	Повышеніе въ ‰
2	269	315	17%
3	474	584	23%
4	697	830	19%
5	993	1.228	24%

Статистика бюджетовъ еще очень слабо разработана, но то, что есть, позволяетъ установить приблизительно слѣдующую скалу для квартирныхъ расходовъ:

[1]) *Singer*. Die Wohnungen der Minderbemittelten im München. 1900 г. стр. 28.

Богатые расходуютъ на квартиры 10% — 15% своего дохода, средній классъ около 15 до 25%, рабочее населеніе 25% и выше. Согласно даннымъ фабричнаго инспектора Villiams'a, расходы англійскихъ рабочихъ на квартиру составляютъ:

для 12% рабочаго населенія менѣе 20% ихъ доходовъ
„ 42% „ „ отъ 20 до 25% „ „
„ 46% „ „ „ 25 „ 50% „ „

Изъ этого ясно, что 88% всего рабочаго населенія Лондона тратятъ на квартиру отъ 1/5 до 1/2 всего заработка. Зависимость расхода на квартиру отъ типа мѣстности (большой городъ, фабричный поселокъ, деревня) мало выяснены. Да и самыя цифровыя данныя еще мало установлены. Напримѣръ, по одному нѣмецкому вычисленію [1]), рабочіе въ большомъ городѣ расходуютъ отъ 15,6 до 23% своего бюджета на квартиру, въ городѣ средней величины, отъ 11,9—22,2, въ маленькомъ городкѣ отъ 7,7 до 12,8, въ провинціальномъ промышленномъ мѣстечкѣ отъ 8,5—10%, въ деревнѣ отъ 4,3—7,7%. Это цифры среднія изъ небольшого количества часто случайныхъ наблюденій. По другому наблюденію машиностроители тратятъ:

въ Карлсруэ на квартиру . . . . . 30% своего бюджета.
въ Лигницѣ „ „ . . . . . 33% „ „
въ Манхеймѣ „ „ . . . . . 36% „ „
а переплетчики въ Шарлотенбургѣ . 33 1/2 % „ „ [2])

Во всякомъ случаѣ расходы на жилище поглощаютъ такимъ образомъ львиную долю рабочаго бюджета. Въ нѣкото-

[1]) *Max May.* Wie der Arbeiter lebt Berlin. 1897.
[2]) *Cohn.* L. Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie. Munchen 1900 г. стр. 14.

рыхъ случаяхъ такое явленіе извѣстно и другимъ крупнымъ городамъ; наприм., нѣкоторые лейпцигскіе рабочіе платятъ до 35, вѣнскіе до 36,7% и т. д.

Но такія явленія присущи не только крупнымъ городамъ; фонъ-Мангольдъ [1]) убѣдительно доказываетъ, что гигіеническія и соціальныя условія многихъ провинціальныхъ городковъ ничуть не лучше, чѣмъ большихъ центровъ, и что тамъ нашли себѣ такое же типичное выраженіе, какъ и въ столицахъ, всѣ характерные симптомы квартирныхъ неурядицъ. Кромѣ того, изслѣдованіе автора вновь подтверждаетъ раньше извѣстный фактъ (Singer и Bücher), что дома съ мелкимъ квартирантомъ доходнѣе домовъ съ крупнымъ, и что цѣна квартиръ поднимается медленнѣе, чѣмъ параллельно возрастаетъ число комнатъ въ нихъ, т. е. что *неимущіе платятъ за свои комнаты гораздо дороже, чѣмъ люди зажиточные.* Напримѣръ, по нашимъ наблюденіямъ въ Петербургѣ, цѣна *одной комнаты* колеблется для лучшихъ частей города (Адмиралтейская, Литейная, Казанская) между 200 и 300 рублями въ годъ. Между тѣмъ, одна комната того же размѣра въ рабочихъ кварталахъ (Выборгская, Коломенская части и проч.) и у заставъ съ фабричнымъ населеніемъ доходитъ въ среднемъ до 600 рублей, т. е. до цѣны, неслыханной въ центральныхъ кварталахъ столицы. Это явленіе объясняется тѣмъ, что въ первомъ случаѣ комната является простою составною, дробною единицею (многокомнатной) квартиры, а въ послѣднемъ она почти всегда служитъ сборною единицею, цѣлымъ хозяйственнымъ предпріятіемъ, искусно эксплоатируемымъ для цѣлой группы лицъ.

Такимъ образомъ, квартирная плата составляетъ существенную часть *бюджета* бѣднаго населенія.

Уже первый изслѣдователь бюджетовъ, лордъ Эденъ, въ концѣ

[1]) *Mangold*, K., von. Aus zwei deutschen Kleinstädten. Jena, 1894.

прошлаго столѣтія отмѣтилъ, что даже изъ нищенскаго бюджета англійскихъ сельско-хозяйственныхъ рабочихъ уходитъ свыше 12% на жилище и его освѣщеніе и отопленіе [1]). Нѣсколько болѣе низкій % отмѣчаетъ фонъ Ленгерке въ 1849 году для сельскихъ рабочихъ Германіи [2]). Роль расходовъ на жилище отмѣчаютъ и послѣдующіе изслѣдователи бюджета: фонъ деръ Гольцъ, Флетчеръ, Дюкпетіо [3]), Ле Пле [4]), Фридъ [5]), Кароль Райтсъ, Фридрихъ Энгель [6]), Стефанъ Бауэръ, Алексисъ Делеръ, Груберъ, Шнапперъ-Арндъ, у насъ Щербина [7]) и др.

Изъ всѣхъ этихъ изслѣдованій видно, что цѣна на квартиру играетъ *различную* роль въ бюджетахъ различныхъ классовъ населенія. Какъ безусловный законъ, можно принять положеніе, что живущее въ городахъ зажиточное населеніе расходуетъ меньшую часть *своего* бюджета на жилище, чѣмъ малозажиточные бѣдные. Часто послѣдніе даже тратятъ на жилище не только въ относительной, но даже въ абсолютной степени больше.

Существуетъ нѣсколько подсчетовъ сравнительныхъ тратъ разныхъ группъ населенія на жилище.

Такъ, наприм., по вычисленію Neefe [8]), квартирная плата въ нѣмецкихъ городахъ составляетъ, при различныхъ размѣрахъ дохода, слѣдующія величины:

---

[1]) *F. M. Mw Eden*: The state of the poor or an history of the labouring clases in England etc. Лондонъ. 1797.

[2]) *A. v. Lengerke*. Die landliche Arbeiterfrage. Берлинъ 1849.

[3]) Budgets économiques des classes ouvrières en Belgique. 1855.

[4]) *Le Play*. Les ouvriers européens. Парижъ. 1864.

[5]) Die wirthschaftliche Lage der Fabrikarbeiter in Schlesien. 1876.

[6]) *Engel*. Die Lebenskosten belgischer Arbeiter-familien. 1882.

[7]) *Щербина Ѳ.* Крестьянскіе бюджеты. Спб 1901 г. изд. III отд. Импер. Вольнаго Экономическаго Общества. Это прекрасное изслѣдованіе содержитъ указатель богатѣйшей бюджетной литературы всѣхъ странъ и многочисленныя свѣдѣнія о роли расходовъ на жилище въ бюджетѣ русскаго крестьянина

[8]) Труды Verein'a für Socialpolitik за 1886 г. Томъ XII и XIII.

РАЗМѢРЫ ДОХОДА.	Берлинъ.	Гамбургъ.			Бреславль.	Лейпцигъ.	Дрезденъ.
	1876	1868	1871	1882	1880	1875	1880
	6 т набл	13 т набл.	11 т набл.	17 т набл.	31 т набл.	1 т. набл.	30,8 т набл.
до 600	29.4	22,3	24,2	26,5	28,7	29,9	26,8
отъ 601 до 1 200	24,8	18,8	20,9	23,5	21,0	21,2	18.4
1.201— 1.800	21.8	19.9	21.1	18,9	18,9	19,7	16,3
1 801— 2 400	21.6	20.3	20,9	19,5	19,5	20.4	15,9
2.401— 3.000	18,6	19,5	19,2	18,8	18,8	18,3	15,4
3 001— 3.600	21,3	19,6	19,0	17,9	17,9	16,9	15.3
3.601— 4 800	18.6	19,1	17,8	17,8	17,8	15,5	15.4
4.801— 6.000	17,9	18.6	17.4	18,3	18,3	15,4	14,6
6.001—12.000	15,0	16,0	15,5	16,7	16,7	13,1	13,0
12 001—30 000	11,7	11,5	10,8	12,2	12,2	8,4	9,5
30 001—60.000	8,8	6,7	7,4	8,1	8,1	5,5	7,1
свыше 60 000	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9	1.9	3,9

Явленія, связанныя съ жилищнымъ вопросомъ въ городахъ.

Въ городахъ жилищныя неурядицы сопровождаются цѣлымъ рядомъ спеціальныхъ общественныхъ явленій, которыя мы здѣсь и отмѣчаемъ. Такова, во первыхъ, *спекуляція* жилищами, безусловно крайне ненормальное и вредное явленіе. Затѣмъ идутъ: *жилищное ростовщичество*, *жилищный кризисъ и перемѣна жилищъ*.

Послѣднія три мы разсмотримъ нѣсколько подробнѣе.

2. *Квартирное (жилищное) ростовщичество.* Повсемѣстно въ людныхъ мѣстностяхъ Европы и Россіи установилась особая система найма жилищъ черезъ посредника. Обыкновенно владѣлецъ дома или его арендаторъ не желаютъ имѣть непосредственнаго дѣла съ многочисленнымъ, мелкимъ, ежедневно мѣняющимся контингентомъ квартирантовъ. Къ тому же и, самая торговля жилищемъ въ „розницу" представляетъ хотя и хлопотливое, но весьма выгодное дѣло, что, въ свою очередь, наталкиваетъ на это цѣлый рядъ мелкихъ хищниковъ. Такіе „арендаторы" или арендаторши нанимаютъ цѣлые дома или отдѣльныя зданія: болѣе мелкіе изъ нихъ довольствуются этажемъ, квартирою и даже комнатою. Одна комната часто служитъ объектомъ весьма выгодной эксплуатаціи. Наемъ одной только комнаты и сдача ея по частямъ можетъ представить изъ себя предпріятіе, доходъ съ котораго прокармливаетъ подобнаго рода промышленника. Арендаторъ части дома, квартиры или комнаты передаетъ части своего помѣщенія. Такъ квартира сдается по комнатамъ, комната по половинамъ, *угламъ*, *нарамъ*, *кроватямъ*, иначе называемымъ „*койками*". Даже „койка" можетъ еще дѣлиться на двѣ „*полкойки*", но она дѣлится уже не въ „пространствѣ", а во „времени". Днемъ занимаетъ ее лицо, работающее по ночамъ, ночью кто-либо другой. Получаются неостывающія постели для двухъ „смѣнъ" ночующихъ жильцовъ. Въ полкомнатѣ и въ углѣ часто проживаютъ цѣлыя семьи, отдѣляясь отъ другихъ обитателей той же комнаты шкафомъ, перегородкой, занавѣской, тряпками. Созданіе класса квартирныхъ хозяевъ, арендаторовъ, пересдатчиковъ—объясняется съ одной стороны необезпеченностью рабочаго класса и непостоянствомъ его заработка, съ другой — неприспособленностью размѣровъ жилищъ къ бюджетамъ рабочихъ и вообще лицъ неимущихъ.

Лица, экономически болѣе сильныя, извлекаютъ выгоды изъ этого ненормальнаго положенія, которое ухудшается въ годы кризисовъ, по мѣрѣ роста пролетаріата. Конечно, не всѣ лица нанимающія квартиры и сдающіе отъ себя ея части, являются подобнаго рода хищниками. Многія изъ нихъ сами представляютъ жертвы жалкой нужды и безвыходной бѣдности. Они самия вляются продуктомъ жилищной нужды, и все ихъ существованіе тѣсно связано съ тѣмъ ничтожнымъ личнымъ заработкомъ, который они получаютъ отъ плохо оплаченнаго труда: ухода за своими квартирантами. Такимъ образомъ каждый разъ необходимо отличать явленіе личнаго заработка отъ *промысла*, только послѣдній и является вопіющимъ зломъ.

Число лицъ, занимающихся передачею жилища, или квартирнымъ ростовщичествомъ, повсемѣстно очень велико. По нѣкоторымъ имѣющимся наблюденіямъ эта почтенная армія въ большихъ городахъ сильно возрастаетъ. Такъ, наприм., въ теченіе 20 лѣтъ, а именно съ 1861 по 1881 г., число такихъ пересъемщиковъ (Aftermiter) удвоилось. Въ Дрезденѣ въ 1871 году десять процентовъ всего населенія ютилось у подобнаго рода благодѣтелей.

Какъ извѣстно, зажиточный людъ всюду имѣетъ непосредственное дѣло съ домовладѣльцемъ или, что рѣже, съ его арендаторомъ. Надъ бѣднотой же имѣется болѣе сложная опека, и бѣдный людъ на свои гроши долженъ еще содержать цѣлыя фаланги тунеядцевъ. Такимъ образомъ въ квартирную плату, уплачиваемую недостаточнымъ людомъ, входитъ еще расходъ на содержаніе посредниковъ. Подобнаго рода явленіе должно быть признано крайне вреднымъ и ненормальнымъ, и самая скромная логика требуетъ безпощадной борьбы съ подобнаго рода условіями.

3) *Жилищный кризисъ*. Всѣ подобнаго рода условія современнаго положенія жилища въ результатѣ создаютъ въ квартирной

платѣ, въ жилищныхъ условіяхъ, весьма чувствительный барометръ, высота котораго не всегда совпадаетъ съ общимъ положеніемъ потребности населенія въ жилищѣ. Разладъ между существующими условіями и потребностью, между предложеніемъ и спросомъ создаетъ жилищный кризисъ, представляющій временами истинное соціальное бѣдствіе. Мы говоримъ здѣсь о кризисѣ съ точки зрѣнія потребителя, квартиронанимателя, а не о домовладѣльческомъ кризисѣ, весьма типичномъ явленіи современнаго неблагоустроеннаго городского хозяйства. Мотивы послѣдняго, хотя въ нѣкоторыхъ пунктахъ, напримѣръ, въ отсутствіи общаго строительнаго плана и статистическаго выясненія жилищной нужды населенія, и сходятся, но вызываются совершенно иными причинами. Первое, наиболѣе существенное условіе, вызывающее жилищный кризисъ, это — *количественное* отсутствіе жилищъ. Оно происходитъ отъ того, что приростъ населенія не совпадаетъ съ приростомъ домовъ.

По свѣдѣніямъ для Лондона, приводимымъ Эд. Бернштейномъ [1]), въ раіонѣ лондонскаго графства за четверть вѣка (съ 1871 по 1896 г.) число новыхъ домовъ возрастало медленнѣе числа новыхъ жителей. Раіонъ, составляющій нынѣ лондонское графство, говоритъ онъ, заключалъ въ себѣ:

	Жителей.	Домовъ.	Приростъ жителей.	Въ процент. домовъ.
въ 1871 г.	3.266.987	452.213	—	—
» 1881 »	3.834.194	526.145	17,36	16,35
» 1891 »	4.232.118	587.002	10,38	11,57
» 1896 »	4.433.018	596.030	4,75	1,54

Такое же несоотвѣтствіе наблюдалось въ годы (1898, 1899) квартирнаго кризиса въ Петербургѣ. Новый льготный

[1]) *Бернштейнъ.* Жилищный вопросъ въ Англіи. „Народное хозяйство". 1900 г., стр. 34.

желѣзнодорожный тарифъ значительно усилилъ обычный приростъ населенія, а между тѣмъ число разрѣшеній на новыя постройки, выдаваемыхъ Городскою управою, едва возросло противъ обычнаго ихъ прироста. Причиною жилищнаго кризиса, какъ ни странно это на первый взглядъ, служитъ иногда *реформа* существующихъ жилищъ. Каждая перестройка неблагопріятнаго въ санитарномъ отношеніи дома или квартала, уменьшая емкость территоріи, выселяетъ часть населенія, усиливая тѣмъ самымъ квартирный кризисъ. Перестройка и перепланировка Парижа бар. Гюисманомъ вызвала въ городѣ сильный квартирный кризисъ. Подобное же усиленіе кризиса наблюдается и какъ продуктъ роста капитализма въ городахъ. Необходимость въ концентраціи мѣстъ обмѣна, всѣ эти банки, биржи, разсчетныя палаты, нотаріальныя и иныя конторы, портовыя и телефонныя станціи, музеи образцовъ и пр.—требуютъ себѣ въ центральныхъ частяхъ города значительнаго пространства. Создается дорогая и центральная часть города, гдѣ капиталъ совершенно вытѣсняетъ обыкновенное человѣческое жилье, отдавая все доступное и удобное для публики подъ магазины, а все остальное подъ всякаго рода торгово-промышленныя заведенія. Въ результатѣ создается отдѣленіе мѣстъ труда отъ мѣстъ жилья, и въ городахъ образуются, такъ-называемые, «центры», гдѣ жилыхъ помѣщеній до крайности мало. Это явленіе уже не разъ отмѣчалось въ заграничной литературѣ, гдѣ ему дано даже особое названіе CityBildung. Очень характерно въ этомъ отношеніи само лондонское City. Здѣсь въ 1851 году было 14 580 жилыхъ домовъ; спустя 30 лѣтъ ихъ уже насчитывалось только около $6^1/_2$ тысячъ. Конечно, подобнаго рода сити вовсе не должно находиться въ топографическомъ центрѣ города, особенно же эта эксцентричность сити рѣзко выражена въ большихъ портовыхъ городахъ: напримѣръ, въ Нью-Іоркѣ «центръ» города, его сити, находится на самой окраинѣ, у морского берега.

Ни у насъ, да и нигдѣ вообще, нѣтъ самаго главнаго, что необходимо для выясненія и экономическихъ условій, и причинъ кризиса, это—солидныхъ *статистическихъ* данныхъ. Дѣло въ томъ, что все еще не существуетъ особой *жилищной статистики*, а изъ тѣхъ отрывочныхъ и несовершенныхъ данныхъ, которыя случайно имѣются, сдѣлать какіе-либо точно обоснованные выводы невозможно.

Такимъ образомъ организація особой жилищной статистики является дѣломъ первостепенной важности. Эта статистика должна собирать какъ путемъ текущей регистраціи, такъ равно и при помощи особыхъ единовременныхъ обслѣдованій, или анкетъ, всѣ необходимыя для выясненія жилищнаго вопроса данныя. Какъ и въ другихъ отдѣлахъ статистики и здѣсь самая дефиниціяпонятій и установленіе опредѣленій крайне затруднительны. Какъ ни просты опредѣленія: комната, квартира, жилецъ и пр., но на практикѣ не только очень затруднительно строго держаться заранѣе составленнаго, всегда, конечно, условнаго пониманія, но и трудно прійти къ опредѣленному предварительному соглашенію по установкѣ разъ на всегда опредѣленныхъ объектовъ жилищной статистики.

Было бы весьма желательно, чтобы этотъ вопросъ былъ поставленъ на очередь на какомъ-либо статистическомъ конгрессѣ. Обыкновенно программа собиранія статистическихъ свѣдѣній по жилищному вопросу состоитъ, примѣрно, изъ вопросовъ, касающихся: положенія квартиры въ домѣ, числа и назначенія, комнатъ, отопляемости, освѣщенія, емкости, удобствъ, цѣны, условій сдачи, числа обитателей и т. д. Но въ нихъ не различаютъ вопросовъ, имѣющихъ конечною цѣлью административно-статистическія данныя, отъ вопросовъ, выясняющихъ попутно общую экономическую картину. А между тѣмъ строгое разграниченіе и выдѣленіе элементовъ анкетнаго характера и здѣсь весьма важно.

4) *Пустующія квартиры.* При квартиронанимательскихъ и домовладѣльческихъ кризисахъ точнымъ коэффиціентомъ явленія служитъ количество пустующихъ помѣщеній. Крайностью домовладѣльческаго кризиса было бы совпаденіе числа пустующихъ помѣщеній со всѣмъ ихъ числомъ, крайностью квартиронанимательскаго—полное отсутствіе свободныхъ помѣщеній. Если первый случай фантастиченъ и абсурденъ, зато второй, по мнѣнію многихъ, часто имѣетъ мѣсто. «Квартиръ нѣтъ», «нѣтъ рѣшительно ни одного свободнаго помѣщенія», говорятъ обыкновенно въ дни квартирнаго кризиса. Но подобнаго рода заявленіе—риторическая фигура. Даже при самыхъ отчаянныхъ кризисахъ, равно какъ и въ нормальные годы, всегда имѣется опредѣленный процентъ пустующихъ квартиръ. Это явленіе зависитъ отъ движенія населенія, отъ смѣны послѣднимъ жилищъ.

Напр. въ Дрезденѣ въ 1876 г.— 5,3% } всѣхъ, населяющихъ этотъ городъ семей, перемѣнило свое жилище [1]).
1878 » —11,5% }
1880 » —28,7% }

По подсчету Neefe (1895 г.) въ рядѣ большихъ городовъ главная масса населенія не прожила въ своихъ квартирахъ, болѣе полгода, а именно въ 1000 обитаемыхъ жилищъ проживало:

	0—6 мѣс.	6—12 мѣс.	3—4 лѣтъ
	pro mille.		
въ Лейпцигѣ . . .	156,0	103,8	90,8
» Дрезденѣ	164,3	104,2	80,7
» Бреславлѣ. . .	191,6	106,9	82,2
» Мюнхенѣ	206,6	116,0	78,0
» Метцѣ	253,6	244,4	67,8
» Шарлотенбургѣ. .	258,0	155,8	64,6
» Гамбургѣ . . .	289,5	123,3	61,2

[1]) *Schmoller. G.* Ein Mauruf in der Wohnungsfrage. стр 349.

Впрочемъ, въ отдѣльныхъ и притомъ довольно рѣдкихъ случаяхъ встрѣчаются мѣстности съ прочно сидящимъ на одномъ мѣстѣ населеніемъ; такъ, наприм., свыше 10 лѣтъ на одной квартирѣ жило въ Любекѣ 206,4 pro mille, а въ Лейпцигѣ 289,9 pro mille.

Изслѣдователь, сообщающій эти цифры, не объясняетъ причинъ такого быстраго и колоссальнаго возрастанія числа мѣняющихъ квартиры. Быть можетъ, данныя за семидесятые годы незначительны, вслѣдствіе недостаточности статистическаго подсчета, но во всякомъ случаѣ смѣна жилищъ 28,7% всего населенія—явленіе поразительное, если принять во вниманіе расходы на всѣ эти передвиженія, стоимость порчи и утраты движимаго имущества, неизбѣжно сопряженныя съ переѣздомъ, потерю времени и пр. Недаромъ и въ Россіи сложилась поговорка, два переѣзда стоятъ одного пожара.

Такимъ образомъ, мы опредѣлили, что экономическими факторами жилищнаго современнаго бѣдствія являются самыя различныя причины, однѣ болѣе основныя, другія менѣе важныя. Къ числу первыхъ необходимо отнести, съ одной стороны, земельную и домовую ренты, съ другой—населеніе. Возникающія взаимоотношенія характеризуются квартирною платою, играющею видную роль въ соціально-экономическомъ смыслѣ. Современныя же условія находятся въ зависимости отъ частной собственности на землю въ городахъ, отъ «свободы» предпріимчивости, конкурренціи и обмѣна.

Нѣмецкіе экономисты, которые до сихъ поръ болѣе другихъ изучаютъ жилищный вопросъ, различаютъ обыкновенно общій жилищный вопросъ (die allgemeine Wohnungsfrage) и спеціальный (die spezielle Wohnungsfrage). Къ первому они относятъ все вообще касающееся людского жилища, ко второму — только то, что относится къ жилищамъ промышленныхъ рабочихъ. Такое дѣленіе совершенно произвольно.

Ни съ экономической точки зрѣнія, ни изъ простого чувства справедливости и гуманности нѣтъ мотивовъ расчленять такимъ образомъ неимущую соціальную массу, чтобы съ одной стороны помѣстился одинъ только фабричный пролетаріатъ, а съ другой—весь остальной міръ. Да и сами нѣмцы не могутъ подыскать достаточныхъ мотивовъ для столь тенденціознаго дѣленія. Поэтому имъ приходится сознаться, что собственно особаго «спеціальнаго» жилищнаго вопроса нѣтъ, и что здѣсь наблюдается только усиленная форма жилищнаго бѣдствія. Причины жилищной нужды у рабочихъ, по мнѣнію Фукса, принимающаго это дѣленіе, тѣ же самыя, только въ болѣе усиленной степени (in besonders verstärktem Masse) [1]).

Онъ же слѣдующимъ образомъ опредѣляетъ причины жилищнаго вопроса. Главный источникъ лежитъ въ земельномъ вопросѣ (Bodenfrage), именно въ повышеніи городской земельной ренты, а равно и въ ростѣ стоимости домовъ и квартирныхъ платъ, что, въ свою очередь, вызывается увеличеніемъ городского населенія. Въ тѣхъ же мѣстностяхъ, гдѣ, какъ напримѣръ, въ Германіи, города растутъ особенно быстро, и жилищный вопросъ становится особенно рѣзкимъ. Такимъ образомъ послѣдняя причина состоитъ въ томъ, что на ограниченномъ пространствѣ спрашивается большое число помѣщеній, цѣна на которыя вслѣдствіе этого возрастаетъ.

Такое объясненіе въ значительной мѣрѣ напоминаетъ характерное для извѣстной группы экономистовъ,—теперь, впрочемъ, почти исчезнувшей,—объяснявшихъ всѣ сложнѣйшія явленія однимъ соотношеніемъ, спросомъ и предложеніемъ. Проблемма, какъ мы выше видѣли, гораздо сложнѣе; отъ жилищной неурядицы страдаютъ не только въ быстро растущихъ городахъ, а всюду, гдѣ собственность на жилище составляетъ

---

[1]) *Fuchs* Wohnungsfrage, Handwörterbuch. Iena, 2 изд., 1892 г., стр. 843.

право частныхъ лицъ. Но послѣдуемъ пока за Fuchs'омъ *). Онъ полагаетъ, что наплывъ народонаселенія является слѣдствіемъ центростремительныхъ передвиженій населенія: эти же послѣднія вызываются развитіемъ транспорта, измѣненіемъ техники съ переходомъ къ крупной промышленности и всѣмъ ходомъ современной общинной и государственной жизни. Наконецъ, въ этомъ приливѣ населенія Fuchs усматриваетъ особый видъ каприза съ его стороны, такъ-какъ—большіе города, помимо всевозможнаго ряда удобствъ, представляютъ де мѣста соблазна. Быть можетъ, дѣйствительно веселая городская жизнь и удерживаетъ иныхъ въ городѣ, но не это выталкиваетъ такія грандіозныя народныя массы изъ современной деревни во всѣхъ концахъ цивилизованнаго міра, и не этотъ соблазнъ можетъ служить причиною такого сложнаго соціально-экономическаго явленія, какъ жилищный вопросъ.

Грандіозный и неудовлетворенный спросъ скорѣе симптомъ, а не причина жилищнаго бѣдствія. Причинами же его являются вышеупомянутые факторы: ростъ и наличность населенія, частная собственность на жилища и землю, общая неорганизованность современнаго народнаго хозяйства, и всѣ тѣ причины, которыя вызываютъ вообще бѣдствіе массъ, т. е. общія причины современнаго соціальнаго вопроса.

Очевидно, что не всѣ причины являются фаталистически-неизбѣжными. Однѣ изъ нихъ, конечно, устранимы, другія нѣтъ. Путемъ первыхъ такимъ образомъ создается извѣстная возможность борьбы. Обратно, возможность борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ опредѣляется характеромъ вызывающихъ его причинъ. Санитарные недостатки всякаго рода, переполненіе и малочисленность жилищъ—причины, поддающіяся сравнительно несложнымъ мѣропріятіямъ, неблагопріятныя юридическія и финансовыя

*) *Fuchs* loc cit.

условія также находятся въ рукахъ власть имущихъ. Ростъ земельной ренты—вопросъ уже болѣе сложный; но, какъ мы увидимъ ниже, уже намѣчается путь борьбы и съ этимъ, казалось прежде, непредотвратимымъ явленіемъ. Наконецъ, значительнѣйшею по трудности проблеммою является форма частной собственности, съ которою связано современное жилище. Но и она,—по крайней мѣрѣ, по мнѣнію многихъ,—можетъ быть уничтожена.

Наконецъ, послѣдняя, но уже неразрѣшимая, проблемма—ростъ населенія. Борьба съ этимъ факторомъ и невозможна, и безсмысленна. Даже умѣренное мальтузіанство, въ концѣ концовъ, является для всего человѣчества анекдотическимъ эпизодомъ. Но за-то, думаемъ мы, при смягченіи, ослабленіи и даже уничтоженіи всѣхъ прочихъ причинъ жилищнаго бѣдствія, ростъ населенія можетъ въ отдѣльности превратиться въ простой импульсъ къ усиленной и все болѣе плодотворной дѣятельности на общую пользу.

Но для достиженія такого идеала нужна многовѣковая работа; внесемъ же и мы въ нее посильную лепту!

ГЛАВА III.

Область распространенія жилищнаго бѣдствія (города, посёлки, деревни).

Санитарныя, юридическія, финансовыя и экономическія неурядицы въ современномъ жилищномъ вопросѣ, изложенныя въ двухъ предыдущихъ главахъ, касались преимущественно большихъ, густо населенныхъ центровъ, наиболѣе подвергшихся въ этомъ смыслѣ изученію. Но это отнюдь еще не значитъ,

что именно большіе города являются типичными или единственными пунктами, гдѣ жилищное бѣдствіе проявляется съ особенною или наиболѣе характерною силою. Наоборотъ, какъ мы увидимъ ниже, большіе города во многихъ отношеніяхъ, въ особенности же въ санитарномъ, часто поставлены въ лучшія условія, чѣмъ небольшіе города, сёла или фабричныя поселенія.

Уже изученіе условій жизни *пригородовъ* поколебало общепринятое и установившееся мнѣніе относительно исключительнаго вреда большихъ городовъ. Пригороды почти повсюду оказались въ худшихъ, чѣмъ центры, санитарныхъ условіяхъ и сравнительно болѣе перенаселенными, и во многомъ болѣе дорогими. Предпринятыя же въ недавнее время обслѣдованія болѣе мелкихъ городовъ обнаружили жилищныя условія, часто далеко худшія. Возьмемъ, напримѣръ, Германію, города которой считаются и нездоровыми, и сравнительно болѣе дорогими, чѣмъ города Англіи, Швеціи, Норвегіи или Голландіи. Изслѣдованіе Карломъ Мангольдомъ двухъ маленькихъ, случайно выбранныхъ нѣмецкихъ городковъ доказываетъ, что здѣсь жилищныя условія хуже, чѣмъ въ Берлинѣ, Мюнхенѣ или Дрезденѣ, въ особенности въ ихъ центральныхъ частяхъ, на которыхъ сосредоточено вниманіе просвѣщенныхъ магистратовъ съ обширнымъ годовымъ бюджетомъ и громаднымъ штатомъ спеціальныхъ служащихъ.

Оба описанные Мангольдомъ [1]) города, это—самые обыкновенные нѣмецкіе городки промышленныхъ раіоновъ, ровно ничѣмъ не отличающіеся отъ легіона имъ подобныхъ. Тщательное обслѣдованіе Мангольда убѣдительнѣйшимъ образомъ доказываетъ, что гигіеническія и общія соціальныя условія этихъ провинціальныхъ поселеній ничуть не лучше, а кое въ чемъ и хуже большихъ людскихъ муравейниковъ, и что здѣсь всѣ свойственные большимъ городамъ характерные симптомы жилищ-

[1]) Carl von Mangold. „Aus zwei deutschen Kleinstädten". Iena 1894

наго бѣдствія нашли себѣ такое же, а иногда и еще болѣе типичное выраженіе. Оба городка — Мерзебургъ и Вейсенфельсъ—примѣрно одинаковой величины. Въ Мерзебургѣ болѣе тщательному обслѣдованію подверглось только его рабочее населеніе, а среди послѣдняго—только работающее на хозяевъ. Экономическія и строительныя условія Мерзебурга ничѣмъ не отличаютъ его отъ другихъ ему подобныхъ. Жителей въ немъ въ 1892 году считалось 18.007. Мѣстные жители считаютъ Мерзебургъ чиновнымъ городомъ, хотя рабочихъ въ немъ 55% всего населенія. Городъ—старинный, извѣстный уже съ X столѣтія. Дома въ немъ всегда строились съ поразительною небрежностью въ гигіеническомъ и архитектурномъ отношеніи. Улицы узки и неправильны; дома въ 1—2 этажа причудливой постройки. Комфорта почти никакого; только кое-гдѣ подъ вліяніемъ требованій новѣйшаго времени появились небольшія улучшенія. Въ 80-хъ годахъ, благодаря сильной строительной горячкѣ, положеніе жилищъ нѣсколько улучшилось. У города 4 предмѣстья. Изъ нихъ 2 только немногимъ лучше самого города; одно занято самымъ зажиточнымъ классомъ и одно—спеціально рабочее съ домами въ 2 этажа на 6—8 семействъ.

Въ Вейсенфельсѣ жителей 24.803, изъ коихъ 70% рабочихъ. Городъ по преимуществу промышленный. По характеру построекъ Вейсенфельсъ похожъ на Мерзебургъ. Въ то время, какъ въ Мерзебургѣ населеніе удвоилось, въ Вейсенфельсѣ оно учетверилось (за время 1819—1890 гг.). Типъ зданій, занимаемыхъ рабочими, чисто казарменный. Въ этомъ городѣ на 1 домъ приходится столько же населенія, какъ и въ крупныхъ городскихъ центрахъ Германіи—Галле, Гамбургѣ или Берлинѣ.

Фонъ-Мангольдъ въ своемъ изслѣдованіи пытается связать анализъ квартиръ съ описаніемъ экономическаго положенія живущихъ въ нихъ. Соотвѣтствіе, конечно, наблюдалось полное: населеніе ютилось въ жилищахъ сообразно своему хо-

зяйственному положенію. Для обоихъ городовъ можно было установить три класса рабочаго населенія. Къ первой группѣ принадлежатъ «обученные» рабочіе (gelernte Arbeiter), которымъ въ трудѣ необходима извѣстная профессіональная подготовка. Вторую смѣшанную группу составляютъ и обученные (въ Мерзебургѣ до 44%). и неученые рабочіе, третью категорію— почти исключительно послѣдніе. При этомъ было констатировано, что чѣмъ меньше въ семьѣ дѣтей, тѣмъ и качество, и видъ квартиры (во всѣхъ группахъ) лучше. Характеръ квартиръ слѣдующій. Въ квартирахъ, причисленныхъ къ первому классу, обыкновенно три комнаты, а иногда и больше. Комнаты выходятъ окнами на улицу. Помѣщеніе недурно, довольно свѣтло, сухо и удовлетворительно обставлено. Квартиры этой группы становятся плохими, когда въ семьѣ болѣе четырехъ дѣтей. Число комнатъ во второй группѣ значительно ниже: или 2 комнаты съ кухнею, или же всего два помѣщенія. На то же количество комнатъ, что и въ первой группѣ, количество лицъ, живущихъ въ квартирѣ, больше, чѣмъ въ первой категоріи. Комната съ каморкою или каморка съ кухнею — составляютъ квартиру рабочаго населенія третьей группы, бѣднѣйшей. Здѣсь на комнату приходится еще большее количество лицъ; въ квартирѣ рѣзко замѣтны сырость и вонь. Въ этой группѣ часто встрѣчались случаи ужасной нищеты, и хотя они здѣсь не такъ многочисленны, какъ въ большихъ городахъ, но все же крайне часты. Ихъ очень много указано изслѣдователемъ.

Что касается размѣровъ квартиръ, то объемъ 55% всѣхъ квартиръ настолько малъ, что, по Мангольду, это позоръ для гигіены! Особенно плохіе результаты оказывались при вычисленіи вмѣстимости спаленъ. До 80% спящихъ пользуются самыми антисанитарными условіями: обыкновенно спятъ по нѣсколько человѣкъ на одной кровати.

Нѣтъ, конечно, никакого сомнѣнія, что описанныя Манольдомъ квартиры, въ виду ихъ сырости, малыхъ размѣровъ, дурныхъ клозетовъ и обращенія жилыхъ комнатъ въ спальни, оказываютъ самое дурное вліяніе на здоровье населенія и сообщаютъ ему необычайную воспріимчивость къ зараженію, что неоднократно и наблюдалось въ обоихъ городахъ. Излишне распространяться о дурномъ вліяніи, оказываемомъ на нравственность общими спальнями. Такимъ образомъ гигіеническія условія въ маленькихъ городахъ ничуть не лучше, чѣмъ въ большихъ, въ которыхъ есть *кому* и есть *на что* ввести необходимыя улучшенія. Но въ экономическомъ смыслѣ, по сравненію со столицами или такими городами, какъ Гамбургъ или Бреславль, въ этихъ городкахъ живется легче: квартиры нѣсколько дешевле, контракты менѣе стѣснительны, жилищъ рабочему люду хватаетъ. При сравненіи абсолютныхъ цифръ бросается въ глаза *дешевизна* квартиръ. Въ Мерзебургѣ одна комната съ кухнею сдается за 60—80 мар., въ Берлинѣ за 200—275 марокъ въ годъ; но при относительномъ сравненіи рѣзкость этого контраста почти исчезаетъ. Дѣло въ томъ, что заработная плата здѣсь значительно ниже, чѣмъ въ большихъ городахъ, а въ результатѣ—и въ маленькомъ городѣ, и въ столицѣ расходъ на жилище отхватываетъ у рабочаго ту же львиную долю его скромнаго бюджета.

Такимъ образомъ *величина* городского населенія не имѣетъ никакого особенно существеннаго значенія для сужденія о степени его жилищной нужды. Посмотримъ, каковы же жилищныя условія въ *деревнѣ*. Поустановившемуся и общепринятому мнѣнію, сложившемуся подъ вліяніемъ мимолётныхъ лѣтнихъ впечатлѣній, жилищныя, какъ и вообще всякія жизненныя, условія въ деревнѣ представляются выше городскихъ. Въ деревнѣ, согласно этому воззрѣнію, жить легче и просторнѣе, условія жизни болѣе нормальныя и здоровыя, населеніе крѣпче, вы-

носливѣе, здоровѣе и долговѣчнѣе. Попадая же въ современные Вавилоны, въ густонаселенные громадные города современнаго цивилизованнаго міра, крѣпкое и здоровое деревенское населеніе мельчаетъ и вырождается, болѣетъ и вымираетъ. Такъ смотрятъ на дѣло всѣ, кто не привыкъ думать при помощи непосредственнаго систематическаго *наблюденія* и руководится только случайными, субъективными впечатлѣніями, всѣ тѣ, кто умозаключаетъ не изъ объективныхъ цифръ медико-статистическаго и статистико-экономическаго матеріала, а довѣряется логическимъ выводамъ изъ «здраваго смысла» и апріорныхъ положеній. Безпристрастное многолѣтнее наблюденіе и цифровой анализъ учитъ насъ, что жилищныя условія деревни почти повсемѣстно въ санитарномъ отношеніи хуже городскихъ.

О жалкомъ жилищѣ русскаго деревенскаго населенія мы будемъ говорить подробно ниже, въ соотвѣтствующемъ отдѣлѣ о жилищномъ вопросѣ въ Россіи; теперь коснемся жилищныхъ условій европейскаго крестьянства.

О жилищѣ сельскаго населенія и сельскихъ рабочихъ въ *Англіи* имѣются многочисленныя свѣдѣнія, собранныя, начиная съ конца VIII-го столѣтія, лордомъ Эденомъ, Карломъ Марксомъ, Гунтеромъ, Энгельсомъ, парламентскими анкетами. Всѣ они рисуютъ вопіющія условія, а имѣющіяся на лицо статистическія данныя указываютъ, что только самыя мрачныя лондонскія трущобы оказываютъ на населеніе такое вліяніе, какъ жилище англійскаго фермера. Изъ англійской деревни вышелъ и самый горячій протестъ противъ существующихъ жилищныхъ условій, вылившійся въ извѣстную своею обширностью и энергіей агитацію въ пользу націонализаціи земли и полнаго уничтоженія всей касты земле- и домовладѣльцевъ. «Всѣ признаки городской квартирной нужды—антисанитарныя жилища, переполненіе помѣщеній, квартирное ростовщичество,—го-

воритъ Эд. Бернштейнъ [1]),—повторяются въ *деревнѣ*, нерѣдко въ худшихъ своихъ проявленіяхъ». Клементъ Эдвардсъ, руководившій произведеннымъ газетою «Daily News» изслѣдованіемъ квартирнаго вопроса въ деревнѣ и въ городѣ, въ прочитанномъ на совѣщаніи рефератѣ о «Плохихъ домахъ въ деревнѣ» приводитъ слѣдующіе поразительные примѣры: «Во многихъ хижинахъ земляной полъ лежитъ на нѣсколько дюймовъ ниже порога. Жилыя комнаты часто имѣютъ въ высоту менѣе пяти футовъ девяти дюймовъ, и весьма многія спальныя помѣщенія—простое чердаки. Ихъ полъ начинается надъ кровельнымъ жолобомъ, а покатыя настилки крыши образуютъ ихъ стѣны. Во многихъ спальныхъ помѣщеніяхъ хижинъ я могъ стоять выпрямившись только подъ конькомъ крыши. Вентиляціи—хоть отбавляй. Дуетъ и изъ-подъ пола, дуетъ и изъ широкихъ щелей въ крышахъ; когда же сильный вѣтеръ преодолѣваетъ сопротивленіе бумажныхъ оконныхъ «стеколъ», эта вентиляція достигаетъ высшаго предѣла. Обветшалыя и нуждающіяся въ ремонтѣ, эти хижины часто переполнены до невѣроятности. Въ одной лишь части Уилтшира, во время моего, по необходимости, краткаго объѣзда, предпринятаго для изслѣдованія жилищнаго вопроса, я натолкнулся на пятнадцать случаевъ ночевки болѣе пяти лицъ въ одномъ тѣсномъ спальномъ помѣщеніи. Въ десяти случаяхъ при такихъ же условіяхъ ночевало болѣе шести лицъ, въ восьми случаяхъ — болѣе семи, въ шести—болѣе восьми, въ трехъ—болѣе девяти, въ двухъ—болѣе десяти и въ одномъ случаѣ одинадцать лицъ — отецъ, мать и девятеро дѣтей, изъ которыхъ старшей дѣвочкѣ было пятнадцать лѣтъ,—ночевали въ одной спальной каморкѣ» [2]).

Что эти замѣчанія не преувеличены,—добавляетъ Бернштейнъ,—подтверждается сжатымъ докладомъ м-ра Уильяма

[1]) *Бернштейнъ*. Жилищный вопросъ въ Англіи. Народное хозяйство. 1901.
[2]) Земледѣльческое графство въ южной Англіи

Литтля, старшаго помощника комиссара англійской королевской слѣдственной комиссіи 1892 г. о бытѣ рабочихъ. Въ немъ говорится, что состояніе жилищъ, въ которыхъ помѣщается большая часть англійскихъ рабочихъ, представляетъ «наименѣе удовлетворительную сторону» условій ихъ быта. Въ другомъ мѣстѣ доклада Литтль слѣдующимъ образомъ характеризуетъ наблюденія спеціальныхъ комиссаровъ по этому вопросу: «Невозможно читать эти отчеты безъ гнетущаго впечатлѣнія того, что сельскій рабочій слишкомъ часто, почти какъ общее правило, живетъ въ физически отвратительныхъ условіяхъ [1])».

Во *Франціи* ко всѣмъ извѣстнымъ недостаткамъ сельскаго жилища европейскаго крестьянина прибавляется почти полное отсутствіе свѣта, вызываемое малочисленностью оконъ, которыхъ не дѣлаютъ во избѣжаніе уплаты налога на окна. Французская статистика насчитываетъ около 2-хъ милліоновъ жилищъ, имѣющихъ всего 2 отверстія—окно и дверь, и сотнями тысячъ ужасныхъ логовищъ, лишенныхъ свѣта, въ которыхъ только одно отверстіе—входная дверь. R. Mayer, въ своей извѣстной книгѣ «Der Emancipationskampf des Vierten Standes» (1874), говоритъ, что въ такихъ жилищахъ французскихъ крестьянъ часто скучено по нѣскольку семействъ (родители живутъ вмѣстѣ съ семьями женатыхъ сыновей), и что половина всѣхъ крестьянъ-собственниковъ прозябаетъ въ такихъ конурахъ, которымъ едва-ли позавидовали бы первобытные жители пещеръ.

Извѣстный французскій гигіенистъ Лайе, много наблюдавшій французскую деревню, высказывается въ своей «Профессіональной гигіенѣ» [2]) противъ общераспространеннаго мнѣнія о доброкачественности сельскихъ жилищъ.

[1]) Firth and Final Report of the Royal Commission of Labour. Ч. I, стр. 209.

[2]) *Лайе*: Профессіональная гигіена, рус. пер. В. и С. Святловскихъ. Варшава. 1888.

„Нездоровыя жилища, говоритъ онъ, эта главнѣйшая причина происхожденія и распространенія болѣзней, встрѣчается не у однихъ лишь городскихъ работниковъ. Жилища береговыхъ жителей, крестьянъ, землевладѣльцевъ, своею неопрятностью, неудобнымъ устройствомъ, нецѣлесообразнымъ внутреннимъ расположеніемъ, полнымъ отсутствіемъ всякой гигіены, уничтожаютъ всѣ существенныя выгоды, которыя создаются для ихъ обитателей дѣятельною жизнью на свѣжемъ, чистомъ морскомъ или деревенскомъ воздухѣ».

Не лучше обстоитъ дѣло въ *Германіи*. Изъ сдѣланнаго Кнауэромъ [1]) описанія жилищъ нѣмецкаго крестьянина видно, что условія жизни въ нихъ самыя невозможныя. Положеніе ухудшается обычаемъ совмѣстной жизни въ одной общей избѣ, раздѣленной на рядъ конуръ по такъ называемой коридорной системѣ. Въ восточныхъ провинціяхъ, такъ же, какъ и въ Россіи, въ жилыхъ помѣщеніяхъ содержатся домашнія животныя и птицы.

Другой изслѣдователь, Веберъ [2]), разсказываетъ, что въ сельскихъ жилищахъ восточной Пруссіи темно, сыро и холодно. Свѣтъ проникаетъ въ избы черезъ маленькія, никогда не отпирающіяся, крайне загрязненныя окна. Подъ супружескою постелью плохо прикрытый погребъ для картофеля на зиму. За неимѣніемъ службъ, въ холода, въ этой единственной каморкѣ вмѣстѣ съ людьми проживаютъ куры и мелкій скотъ: телята, овцы, поросята.

Такихъ примѣровъ въ обширной нѣмецкой литературѣ имѣются тысячи. Обозрѣвая жилищныя условія сельской Германіи, профессоръ Геркнеръ въ гл. IV своего извѣстнаго труда „Рабочій вопросъ“ приходитъ къ заключенію, что жилища

[1]) *F. Knauer*. „Die Sociale Frage auf dem platten Lande“. Berlin. 1873 г.

[2]) *Weber, M.* Die Verhältnisse der Land-arbeiter in ostelbischen Deutschland. Лейпцигъ. 1894

деревенскаго люда въ Германіи столь же жалки, какъ и въ городахъ, и что всѣ новѣйшія изслѣдованія о бытѣ сельскихъ рабочихъ съ полною опредѣленностью даютъ крайне безотрадную картину. То же утверждаетъ и Бирмеръ [1]), считающій, что „сельскій пролетаріатъ живетъ въ недостойныхъ для людей жилищихъ", въ особенности же въ провинціяхъ западной и восточной Пруссіи, Познани, Силезіи, Помераніи,—словомъ, въ мѣстностяхъ съ преобладающимъ сельскимъ населеніемъ.

Таково въ общихъ чертахъ положеніе жилища *земледѣльческаго* населенія, повсемѣстно составляющаго еще значительную долю всего народонаселенія.

Здѣсь невольно напрашивается сравненіе жилища городского жителя съ деревенскимъ. Какъ мы уже говорили, въ обществѣ всегда безъ колебаній отдаютъ предпочтеніе деревенскому быту. Это предпочтеніе мысль не новая. Прежде, какъ извѣстно, и наука безъ всякихъ колебаній становилась на сторону сельскаго быта. Теперь это представляетъ сложную проблемму, такъ какъ городской бытъ нашего времени совсѣмъ иной, чѣмъ бытъ прошлыхъ вѣковъ. Деревня какъ бы застыла на протяженіи столѣтій. Рядъ наблюденій показалъ явныя преимущества городскаго быта передъ деревенскимъ, а идея превосходства организованной согласно требованіямъ науки жизни надъ жизнью таковыхъ не соблюдающей—стала казаться многимъ весьма разумною. По нашему мнѣнію, эту проблему, въ концѣ концевъ, сможетъ разрѣшить только одно строгое статистическое изслѣдованіе. Эта проблемма играетъ извѣстную роль въ общемъ сужденіи о жилищномъ вопросѣ, а потому мы къ ней и перейдемъ.

[1]) *Biermer.* Wohnungsnot. T. II. Worterbuch'a проф. Эльстера, стр. 899.

ГЛАВА IV.

Городъ или деревня?

Старая какъ сама культура, легенда о золотомъ вѣкѣ, когда человѣчество безмятежно жило среди природы, уже въ самой своей основѣ не мыслэма безъ явнаго и рѣшительнаго предпочтенія сельской жизни предъ городской. У всѣхъ поэтовъ и моралистовъ, призывавшихъ усталое, измученное и сбившееся съ пути человѣчество въ объятія природы, послѣдняя отождествлялась съ жизнью въ идиллическихъ уголкахъ «сельскаго рая». Въ противоположность этому цивилизація понималась, какъ все болѣе утончавшаяся и усложнившаяся жизнь въ быстро разстущихъ городахъ.

Еще въ прошломъ вѣкѣ Жанъ-Жакъ Руссо называлъ города могилою человѣчества; и вотъ съ легкой руки геніальнаго парадоксалиста, пылко отвергавшаго современную цивилизацію во всѣхъ ея проявленіяхъ, врачи и журналисты, демагоги и ученые стали „громить“ большіе города; картины городской жизни сдѣлались излюбленнѣйшими изъ тѣхъ иллюстрацій, которымъ старались доказать извращенность современной культуры, на нихъ указывались какъ примѣры гибельнаго вліянія городской лже-культурной жизни на здоровье населенія. Идиллическая жизнь въ деревнѣ, на лонѣ всеисцѣляющей природы, противопоставлялась тлетворному дыханію современныхъ Вавилоновъ.

Между тѣмъ наука дѣлала новыя завоеванія. Область ея наблюденій постепенно расширялась, и, не довольствуясь болѣе городомъ, изслѣдователи обратились къ сельскому населенію. Народная жизнь въ селахъ и на промыслахъ, на фабрикахъ и въ рудникахъ—подверглась тщательному изученію. Объемъ

воздуха, содержащагося въ жилищахъ идиллическихъ пейзановъ, чистота и опрятность ихъ домашней обстановки и живописной одежды, химическій составъ ихъ яствъ, продолжительность жизни, ростъ, мускульная сила и пр.,—все это стало предметомъ кропотливаго изученія. Въ результатѣ, цифры и факты придали совершенно иное освѣщеніе былой идилліи.

Мазусаиловская долговѣчность, ростъ и сила крестьянъ оказались ни на чемъ не основаннымъ миѳомъ; а „колоссальное здоровье“ сыновъ природы—пустою легендою. Уютныя „Монрепо“ и живописные костюмы—антигигіеничны, грязны и безсмысленны, „простая“ пища—неудобоварима и скудна и т. д. Въ неопрятныхъ, тѣсныхъ и сырыхъ жилищахъ крестьяне, при плохомъ питаніи, заболѣваютъ не хуже остального населенія; нервныя болѣзни и сумасшествіе находятъ себѣ здѣсь такой же пріютъ, какъ въ городахъ, а женщины хвораютъ и дѣти мрутъ еще чаще. Нашлись даже такія мѣстности, правда исключительная, гдѣ средній городской рекрутъ оказался лучше рекрута деревенскаго..

Вслѣдъ за сельскимъ населеніемъ былъ изученъ бытъ населенія мелкихъ городковъ и поселковъ, и, какъ мы видѣли выше, изслѣдованія послѣднихъ также дали отрицательные по отношенію старой легенды результаты. Такимъ образомъ казавшееся безспорнымъ утвержденіе относительно преимущества деревенской жизни, потеряло свое научное содержаніе. Сравненіе города съ деревнею стало дѣломъ вполнѣ понятнымъ. Городъ и деревня—не двѣ противоположныя культуры, а только части одного и того-же уклада, одной и той же народной жизни,

И эта жизнь изучается въ настоящее время до малѣйшихъ деталей. Все подвергается строжайшему цыфровому анализу, который, увы, всегда бываетъ безжалостенъ къ дорогимъ нашему сердцу иллюзіямъ. Въ результатѣ оказывается, что

сравненіе деревни и поселка съ городомъ не всегда выгодно для нихъ. Сельскій бытъ ни въ какомъ случаѣ не можетъ служить антитезою городу. Намъ приходится убѣдиться, что не живописные уголки и идиллическіе монплезиры являются земнымъ раемъ человѣчества, *что лишь тѣ мѣстности имѣютъ право съ гордостью носить такое наименованіе, въ которыхъ человѣкъ сознательно и разумно, съ затратою знанія, громадныхъ силъ и неусыпной энергіи, самъ создалъ или создаетъ себѣ раціонально устроенное жилище, и гдѣ жизнь его не обставляется случайными или традиціонными условіями, а устраивается согласно современнымъ научнымъ требованіямъ.*

Тѣ же выводы подкрѣпляются нѣкоторыми статистическими изслѣдованіями. Одна статистика смертности русскаго населенія заставляетъ сомнѣваться въ старой иллюзіи „деревенскаго рая“.

Размѣръ смертности—это, какъ извѣстно, наиболѣе чувствительный барометръ благосостоянія народа. Коэффиціентомъ смертности опредѣляются санитарныя и экономическія условія жизни данной мѣстности. Эти коэффиціенты въ настоящее время вычисляются съ громадною настойчивостью, и изъ ихъ анализа видно, что смертность въ деревнѣ во многихъ мѣстахъ выше смертности въ городахъ. Напримѣръ, обѣ наши столицы славятся своей громадною смертностью: въ Петербургѣ она доходила (въ 1867 г.) до 42,1 на тысячу жителей, въ Москвѣ до 37,8 на тысячу. Между тѣмъ, въ *уѣздахъ* Петербургской и Московской губерній за тотъ же періодъ времени смертность была *еще выше*, доходя въ первомъ случаѣ до 43,7 на тысячу, а во второмъ до 44,5. Профессоръ Эрисманъ [1]) пытается объяснить это явленіе слѣдующимъ разсужденіемъ. Громадные города, какъ Петербургъ и Москва,—говоритъ—онъ,

[1]) Курсъ гигіены. М. 1892

въ которыхъ концентрируется масса больныхъ и гдѣ въ теченіе круглаго года существуетъ то одна, то другая заразная болѣзнь, а большею частью цѣлый комплексъ ихъ, всегда служатъ какъ-бы очагами заразы, изъ которыхъ послѣдняя самыми разнообразными путями распространяется по ближайшимъ уѣздамъ, искусственно увеличивая смертность сельскаго населенія. Эту роль большихъ городовъ, по отношенію къ распространенію заразныхъ болѣзней въ уѣздахъ, до сихъ поръ нельзя доказать статистическимъ путемъ, но въ частности способъ занесенія заразы изъ городовъ въ окрестныя селенія извозчиками, фабричными рабочими и другими сельскими жителями, поддерживающими частыя сношенія съ городами, наблюдается земскими врачами, такъ сказать, на каждомъ шагу. Не удивительно, слѣдовательно, если уѣзды и губерніи столичныхъ и другихъ большихъ городовъ имѣютъ большую смертность въ сравненіи съ уѣздами и губерніями, не имѣющими крупныхъ промышленныхъ и торговыхъ центровъ. Но съ другой стороны очевидно, прибавляетъ къ этому почтенный профессоръ, что подобнаго объясненія нельзя прилагать къ такимъ губерніямъ, какъ Вятская и Олонецкая; а между тѣмъ въ Вяткѣ въ 1867 г. смертность была 32,9 на 1.000 жителей, въ уѣздахъ же Вятской губерніи 33,8. Тотъ же фактъ еще болѣе рѣзко повторился для Петрозаводска и уѣздовъ Олонецкой губерніи. Наблюденія ученыхъ подтверждаютъ наблюденія проф. Эрисмана для своихъ странъ, но впрочемъ противъ этого въ послѣднее время представлены серьезныя возраженія.

Но какъ бы тамъ ни было, но мы видимъ, что жилищныя условія, въ которыхъ живетъ крестьянское населеніе, иногда влекутъ за собою бо́льшую смертность, чѣмъ условія городскія, гдѣ все же соблюдаются извѣстныя требованія гигіены и санитаріи.

Въ западной—собственно нѣмецкой—литературѣ вопросъ о преимуществахъ города или деревни недавно обсуждался съ

большимъ жаромъ. Честь поднятія этого вопроса безспорно принадлежитъ профессору Л. Брентано. Онъ не разъ въ видѣ предположенія высказывалъ, что современная культура настолько улучшила санитарное положеніе городовъ, что въ нихъ заболѣваемость и смертность, сравнительно съ отстающей въ санитарномъ отношеніи деревней, должны значительно понизиться. Другими словами, современный прогрессъ, находящій себѣ мѣсто почти исключительно въ городахъ, ставитъ послѣдніе въ болѣе привилегированное, чѣмъ деревни, положеніе, а слѣдовательно жизнь среди животворной природы, но въ дурномъ жилищѣ, чѣмъ пребываніе въ раціонально-устроенной, но городской квартирѣ.

Кучинскій, ученикъ Брентано, избралъ эту тему предметомъ своего спеціальнаго изслѣдованія. Въ его книгѣ «Zug nach der Stadt» [1]) приведены подкрѣпляющіе идею Брентано примѣры и соображенія.—Кучинскій полагаетъ, что ростъ городского населенія совершается естественнымъ путемъ, и что въ городахъ всегда наблюдается перевѣсъ рожденій надъ смертностью. На книгу Кучинскаго сдѣлалъ возраженіе извѣстный знатокъ въ области вопроса о смертности населенія, берлинскій доцентъ Карлъ Баллодъ. Свою работу, посвященную этому предмету, онъ первоначально напечаталъ въ берлинскомъ экономическомъ журналѣ проф. Шмоллера (Schmollers Jahrbuch, за 1898 г., тетрадь III), а затѣмъ—въ интересномъ вскорѣ появившемся своемъ изслѣдованіи: Die Mittlere Lebensdauer in Stadt und Land [2]). Баллодъ совсѣмъ не согласенъ ни съ Брентано, ни съ Кучинскимъ; онъ ставитъ весь вопросъ иначе.

[1]) *Kuczynsky, R.* Der Zug nach der Stadt. Statistische Studien uber Vorgange der Bevölkerungsbewegung im Deutschen Reiche. 24 тетрадь Münchener Volkswirtsechafliche Studien, herausg. von L. Brentano und W. Lotz Штуттгартъ. (Gotta). 1897.

[2]) *Carl Ballod:* Die mittlere Lebeusdauer in Stadt und Land. Тетрадь 5, томъ XVI, Staats und Socialwissenschaftliche Forschungen, G. Schmoller'a. Лейпцигъ (Duncker und Humblot), 1899. А также важна его работа: Die Lebensfahigkeit der städtischen und ländlichen Bevolkerung. Лейпцигъ. 1897 г.

По мнѣнію Баллода, естественный приростъ населенія въ городахъ наблюдается только потому, что большій процентъ городского населенія составляютъ индивидуумы именно производительнаго возраста. Но если сравнивать городъ и деревню не рутиннымъ антинаучнымъ пріемомъ, а сообразно требованіямъ статистики, т. е. если сравнивать населеніе городовъ и деревень по таблицамъ смертности, составленнымъ для этого населенія, то смертность въ городахъ окажется болѣе высокою. По даннымъ оффиціальной нѣмецкой статистики за 90-ые годы прошлаго столѣтія, смертность въ городахъ равнялась 21—22, а въ селеніяхъ 23 pro mille. Изъ простого сопоставленія этихъ двухъ цифръ смертности и дѣлаетъ свои выводы Кучинскій.

По мнѣнію Баллода, здѣсь кроется большое недоразумѣніе: не нужно забывать, что въ городахъ мы видимъ главную массу населенія въ цвѣтущемъ возрастѣ. Деревня посылаетъ сюда свои лучшія трудоспособныя силы, а сама этимъ истощается. Слѣдовательно, по мнѣнію Баллода, никоимъ образомъ нельзя сравнивать смертность города и деревни безъ статистическаго анализа; самое же сравненіе необходимо вести по возрастнымъ группамъ.

Дѣйствительно въ его переработкѣ данныя оффиціальной нѣмецкой статистики принимаютъ нѣсколько иной видъ, и эта поправка вліяетъ на рѣшеніе поднятаго Брентано вопроса. Для иллюстраціи привожу центральное мѣсто книги Баллода (стр. 75), т. е. составленную имъ для городовъ Германіи таблицу смертности. Изъ нижеприведенной таблицы видно, что дѣйствительно замѣчанія Баллода имѣютъ большое значеніе въ этомъ вопросѣ, но проблемма о преимуществахъ города и деревни все же еще остается нерѣшенною.

ГРУППЫ ГОРОДОВЪ.	Коэффиціентъ рождаемости дѣйствительнаго населенія.	Коэффиціентъ смертности дѣйствительнаго населенія	Приростъ дѣйствит. населенія (родивш.+ прибывше.	Коэффиціентъ смертности таблицъ смертности (стаціонарное населеніе	Поправленный коэффиціентъ рождаемости населенія, распредѣленнаго по таблицамъ смертности.	Разница (между I и V колоннами)	На 1000 смертныхъ случаевъ городского населенія приходится рождаемыхъ
6 вост. большихъ городовъ [1]) 1895/96	30,28	21,12	9,16	25,54	23,52	— 2,02	921
12 западныхъ большихъ городовъ 1895/96	35,00	19,25	15,75	23,74	30,23	+ 6,49	1273
Прусскіе города средней велич 1895/96	36,28	20,84	15,44	24,03	34,23	+ 10,20	1424
Прусскіе маленькіе города 1895/96	33,13	22,07	11,06	23,55	38,60	+ 15,05	1639
Гор. Эльберфельдъ-Барменъ 1895/96	29,37	16,50	12,87	21,28	30,50	+ 9,22	1433
16 прусскихъ большихъ городовъ 1890/91	34,65	22,81	11,84	26,39	28,72	+ 2,33	1088
Прусскіе гор. средней величины 1890/91	37,02	23,53	13,49	26,05	36,42	+ 10,37	1398
4 восточн большихъ города [2]) 1890/91	35,21	27,89	7.32	29,86	30,49	+ 0,63	1021
12 прусскихъ большихъ городовъ 1885/86	36,18	26,11	10,07	29,08	29,60	+ 0 60	1018
Прусскіе города средн. величины 1885/86	41,15	25,98	16,17	27,70	38,32	+ 10,52	1383
7 прусскихъ больш. городовъ 1880/81	37,73	28,06	9,67	30,67	30,66	— 0,01	999,7
Прусскіе города средн. величины 1880/81	37,66	26,07	11,61	27,50	35,36	+ 7,86	1286
Прусскіе маленькіе города 1880/81	35,63	26,49	9,14	26.68	35,81	+ 9,13	1342

[1]) Берлинъ, Данцигъ, Кенигсбергъ, Шарлотенбургъ. Штеттинъ, Бреслау.
[2]) Кенигсбергъ, Данцигъ, Штеттинъ, Бреслау

Часть II.

Реформа.

Современное жилищное бѣдствіе, какъ мы видѣли, складывалось постепенно, исторически, и, какъ явленіе, имѣющее въ своемъ основаніи общія экономическія причины, развилось повсемѣстно съ ужасающею силою. Параллельно росло и сознаніе необходимости *борьбы*, которая вылилась первоначально въ рядъ внѣшнихъ практическихъ мѣропріятій. Во второй половинѣ XIX столѣтія, когда процессъ развитія современнаго капиталистическаго строя дошелъ до своихъ крайнихъ предѣловъ, жилищное бѣдствіе достигло грандіозныхъ размѣровъ. Это побудило представителей науки обратиться къ детальному и всестороннему изученію жилищнаго вопроса. Послѣдній такимъ образомъ сталъ одною изъ важныхъ соціально-экономическихъ проблеммъ экономической теоріи и практической жизни. Постепенно выясняются и самыя причины жилищнаго бѣдствія. Какъ мы выше видѣли, не всѣ причины неустранимы (см. стр. 47-ая).

Вообще, по нашему мнѣнію, современное человѣчество уже не совсѣмъ безпомощно въ дѣлѣ борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ. До сихъ поръ выработанъ, а равно и нынѣ вырабатывается—цѣлый рядъ разныхъ практическихъ мѣропріятій и проектовъ, созданы и создаются цѣлыя научныя теоріи, пытающіяся установить истинныя причины жилищнаго бѣдствія. Обратимся къ нимъ. Въ настоящее время въ экономической политикѣ всѣ существующія соціально-политическія міровоззрѣнія и эконо мическія направленія несутъ посильную дань

общей разработкѣ вопроса, то всѣ планы реформъ можно расположить по ихъ основнымъ принципамъ. Такъ, имѣются предложенія либеральныя и радикальныя, есть планы, покоящіеся на сохраненіи и возможномъ улучшеніи status quo, есть воззрѣнія, не мирящіяся съ такою постановкою дѣла и изыскивающія средства борьбы съ самими причинами жилищнаго бѣдствія, какъ соціальноэкономическаго явленія [1]).

Трудно сказать,—да это и не важно,—какое именно направленіе возникло раньше, какое позже, но на практикѣ раньше начали осуществляться проекты менѣе радикальные и менѣе универсальные. Небольшая, чисто внѣшняя задача ставилась и достигалась съ неизмѣримо большимъ успѣхомъ, чѣмъ обширные и глубоко захватывающіе вопросъ планы, никогда, кстати сказать, почти не выходящіе изъ области теоретическихъ предложеній и литературной агитаціи. Это, впрочемъ, вполнѣ соотвѣтствуетъ самому росту общественнаго самосознанія. Первоначальное наблюденіе не идетъ въ глубь: оно, какъ бы скользитъ по поверхности и останавливается на фактахъ, служащихъ проявленіемъ еще не выясненныхъ силъ. Наблюдается только одно слѣдствіе, а не причины, которыя остаются на долю послѣдующимъ наблюдателямъ. Но, конечно, и въ началѣ, и въ концѣ наблюдатель одинаково полагаетъ, что объектомъ его изслѣдованія служатъ «причины».

Первоначальному наблюдателю, стремящемуся установить причины жилищнаго бѣдствія, бросаются въ глаза слѣдующія явленія: недостаточность жилищъ въ *количественномъ* отношеніи, ихъ малочисленность, недостаточность жилищъ въ *качественномъ* отношеніи, ихъ неустройство и неопрятность, наконецъ, въ-третьихъ, ихъ непосильность въ *матеріальномъ* отношеніи несоразмѣрность квартирныхъ цѣнъ съ бюджетомъ населенія.

---

[1]) Ср. *Sinzheimer*. Die Arbeiterwohnungsfrage Stuttgart. (Moritz). 1902.

Отсюда ясна и программа дѣйствій, планъ мѣропріятій, способствующихъ улучшенію существующихъ условій. Общество начинаетъ стремиться къ устройству «возможно большаго числа хорошихъ и дешевыхъ жилищъ». Къ этому стремятся двумя способами: можно, во 1-хъ улучшать уже существующія жилища и, во 2-хъ, можно выстраивать новыя. Само населеніе, отдѣльные филантропы, цѣлыя общества ставятъ себѣ задачею устройство многочисленныхъ здоровыхъ и дешевыхъ жилищъ и всѣ весьма энергично работаютъ на этомъ *безусловно симпатичномъ поприщѣ*. Но для разрѣшенія сложнаго соціально-экономическаго вопроса—одного стремленія, самаго пылкаго и честнаго, *еще очень мало*. Приходится обращаться къ практическимъ результатамъ. Но они-то и оказываются повсемѣстно весьма далекими отъ намѣченныхъ цѣлей. Во-первыхъ, цѣль устройства «возможно большаго числа здоровыхъ и дешевыхъ жилищъ» достигается въ слѣдующей постепенности. *Здоровое*, вполнѣ гигіеничное и въ строительномъ смыслѣ прекрасное жилище выстраивается безъ всякихъ затрудненій; *дешевизна* жилищъ является уже дѣломъ сомнительнымъ и труднымъ. Но «*многочисленность*» подобнаго рода жилищъ—нѣчто совершенно недостижимое. Во-вторыхъ, размѣры всей дѣятельности въ этомъ направленіи—повторяю, вполнѣ симпатичной—являются болѣе чѣмъ ничтожными въ сравненіи съ размѣрами жилищнаго бѣдствія *всего современнаго человѣчества*. Все сдѣланное и дѣлаемое оказывается совершенно мизернымъ палліативомъ, чѣмъ-то ничтожнымъ для разрѣшенія такой громадной и сложной проблеммы. Таковая первая стадія общественнаго самосознанія.

Но вотъ на помощь борющимся появляются новыя силы. *Городскія самоуправленія*, *правительственная власть* и, наконецъ, *экономическая наука* берутся за разрѣшеніе того же жилищнаго вопроса, за борьбу съ угнетающимъ населеніе жилищнымъ бѣдствіемъ. Мѣропріятія правительствъ и городскихъ

правленій оказываются уже много существеннѣе и значительнѣе, но, опять-таки, не въ направленіи созданія возможно-большаго числа здоровыхъ и дешевыхъ жилищъ. Наблюденія этихъ силъ уже идутъ глубже первоначальнаго наблюденія, а мѣропріятія ихъ касаются обширныхъ группъ населенія. Городскія управленія центральнымъ пунктомъ своей политики ставятъ отношеніе отдѣльнаго жилища къ всему жилищному конгломерату, отношеніе квартиры къ городу. Радикально улучшая все поселеніе, или издавая постановленія касающіяся всѣхъ жилищъ города, или, наконецъ, приходя на помощь частной иниціативѣ, городскія власти достигаютъ уже неизмѣримо большаго, чѣмъ самые богатые и щедрые филантропы, чѣмъ самыя энергичныя и солидныя домостроительныя общества. Но, являясь регуляторомъ частныхъ отношеній, выдвигая соціальный принципъ предпочтенія общей пользы выгодамъ личнымъ, эти власти сталкиваются съ разными чисто принципіальными вопросами, разрѣшеніе которыхъ уже не входитъ въ ихъ компетенцію.

Возникающіе вопросы предлагаются на обсужденіе законодательной власти, являющейся такимъ образомъ новымъ важнымъ дѣятелемъ въ жилищномъ вопросѣ. Правительственная власть создаетъ особое *жилищное законодательство*, регулирующее пользованіе жилищами, и вмѣшивается въ *классовыя* отношенія населенія, упорядочивая юридическія нормы и ограждая экономически-слабыхъ. Она оказываетъ также важную помощь населенію, внося сознательное отношеніе въ безпорядочную финансовую политику жилищнаго обложенія, домовладѣльческаго кредита и пр., и создавая особое санитарно-техническое законодательство. Но и современная дѣятельность правительственной власти оказывается недостаточною. Ея мѣропріятія даже въ самыхъ прогрессивныхъ странахъ, гдѣ законодатель въ этомъ отношеніи не бездѣйствуетъ, совершенно

случайны, отрывочны, не планомѣрны, не объединены общею идеею, принципіальною точкою зрѣнія.

Послѣдней инстанціей является *экономическая наука*.

Политическая экономія въ достаточной мѣрѣ выяснила разныя стороны современной жилищной проблеммы, опредѣлила экономическія причины жилищнаго бѣдствія и указала на устранимые факторы современной жилищной неурядицы. Особо важную роль сыграли экономисты, сосредоточившіе все свое вниманіе на выясненіи вопросовъ земельной ренты и частной земельной собственности, словомъ—на *аграрной реформѣ*. Но рецепты, рекомендуемые этою группою, хотя и касаются экономическихъ основаній жилищнаго вопроса и глубоко захватываютъ его суть, *одни* не исчерпываютъ всего жилищнаго вопроса, такъ какъ онъ представляетъ изъ себя только часть всей соціальной проблеммы. Ея же разрѣшеніе достигается не частями, не внезапными рѣшеніями, а медленнымъ историческимъ путемъ, путемъ сложнаго взаимодѣйствія сознательной активности самого человѣчества и безсознательной внѣшней необходимости. Только при медленной и постепенной реформѣ всѣхъ соціальныхъ и экономическихъ отношеній, при ростѣ самосознанія, культуры и просвѣщенія, экономическій строй народовъ приблизится къ разрѣшенію своихъ отдѣльныхъ, быть можетъ, весьма жгучихъ вопросовъ современности. Какъ одно колесо въ телѣгѣ не можетъ бѣжать быстрѣе другихъ, такъ и реформа одной стороны соціальной проблеммы невозможна безъ общей реформы всего современнаго соціальнаго строя.

Итакъ, мы видимъ, что пути къ разрѣшенію жилищной проблеммы, ея *реформа*—такъ же сложны и разнообразны, какъ сложны и разнообразны причины, вызвавшія жилищное бѣдствіе современнаго общества. Въ нижеслѣдующихъ главахъ приводятся какъ важнѣйшія *практическія* начинанія въ этомъ

направленіи, съ ихъ оцѣнкою съ обще-экономической точки зрѣнія, такъ равно и тѣ *теоретическіе* планы, которые государственные люди и ученые предлагали или предлагаютъ какъ наилучшіе по ихъ мнѣнію способы разрѣшенія жилищной проблеммы. Для удобства изложенія мы въ распредѣленіи матеріала не придерживались ни хронологическаго, ни географическаго порядка. Для удобства обзора всѣ мѣропріятія и проекты изложены или по ихъ руководящему *принципу* (самопомощь, филантропія, выгода), или сообразно тому, откуда исходила *иниціативи* реформы, (пути сообщенія, городскія самоуправленія правительство). Особое мѣсто занимаютъ проектъ «національной квартирной реформы и тѣ планы, которые предлагаются рядомъ писателей, полагающихъ, что разрѣшеніе жилищнаго вопроса тѣсно связано съ судьбами частной земельной собственности (національзація земли, конфискація ренты etc).

Такимъ образомъ въ этой части получается первая группа мѣропріятій, ставящая своею задачею создать «возможно большее количество здоровыхъ и дешевыхъ жилищъ». Они создаются на основаніи трехъ принциповъ: 1) *Самопомощи* (гл. I), 2) *Филантропіи*: a) отдѣльныхъ лицъ, b) фабрикантовъ-предпринимателей, c) благотворительныхъ обществъ (гл. II), и 3) *Ассоціаціеи* т. е. домостроительными обществами различныхъ типовъ (гл. III).

Помимо частныхъ лицъ, отдѣльныя общины, городскія управленія и правительства принимаютъ участіе въ этомъ движеніи, выступая въ качествѣ предпринимателей и филантроповъ для служащихъ у нихъ лицъ, или занятыхъ въ ихъ предпріятіяхъ рабочихъ (гл. IV). Такъ какъ дѣятельность домостроительныхъ обществъ признается желательною и полезною, то по отношенію къ нимъ не примѣняется все еще сильный и обычный въ нашѣ время принципъ: «laissez faire, laissez passer», а оказывается поддержка и содѣйствіе. Этому вопросу

посвящепъ обзоръ финансовой и юридической стороны домостроительныхъ обществъ (гл. V).

Вторую группу мѣропріятій составляютъ дѣятельность городовъ (гл. VI), государства (гл. VI) и путей сообщенія (гл. VII). Наконецъ, излагаются германская «національная жилищная реформа» (гл. VIII) и аграрная реформа (гл. IX).

ГЛАВА I.

Самопомощь.

Высокая этическая идея самопомощи не разъ пропагандировалась, какъ способъ практическаго разрѣшенія жилищной проблеммы. Многіе въ самодѣятельности бѣдноты на почвѣ домостроительства усматриваютъ плодотворный источникъ борьбы съ сложнымъ жилищнымъ бѣдствіемъ. Но практическая жизнь повсемѣстно доказала, что этотъ путь принципіально невѣренъ. Всѣ до сихъ поръ существовавшія попытки самодѣятельности только лишній разъ указываютъ на полное безсиліе низшихъ классовъ сдѣлать что-либо безъ помощи интеллигенціи или содѣйствія иныхъ организованныхъ общественныхъ силъ. Та же практика указала, что только тамъ, гдѣ интеллигенція въ томъ или иномъ видѣ принимала въ дѣлѣ хоть какое-нибудь участіе, самопомощь среди низшихъ классовъ еще могла кое-что сдѣлать, но такого рода «самопомощь» уже въ самомъ своемъ принципѣ нарушена. И даже упорныя попытки англійскихъ рабочихъ, — а только онѣ однѣ и заслуживаютъ вниманія, — не представили изъ себя чего-либо существенно-солиднаго, практичнаго или долговѣчнаго.

Интересно, что и наиболѣе интеллигентныя группы рабочихъ никогда въ своихъ реформаціонныхъ программахъ и планахъ

не выставляли въ качествѣ desiderata *жилищную реформу*. Ни средневѣковыя товарищества подмастерьевъ и ремесленныхъ учениковъ, ни силезскіе ткачи, ни чартисты, ни знаменитые англійскіе трэдъ-юніоны съ ихъ исчерпывающею жизнь рабочаго программою, ни ихъ неудачные подражатели въ Германіи—пресловутые геверкферейны Гирша и Дункера, ни ихъ болѣе успѣшныя копіи въ Бельгіи, Америкѣ или Австраліи, ни русскія артели,—словомъ, ни одна изъ существовавшихъ или существующихъ организацій рабочихъ классовъ, вызванная въ свѣтъ потребностями практической жизни не выставляла въ числѣ своихъ требованій реформы своихъ жилищныхъ условій. Такое игнорированіе рабочими одной изъ наиболѣе важныхъ соціальныхъ проблеммъ современности вполнѣ понятно съ точки зрѣнія насущныхъ интересовъ рабочихъ массъ. Крайняя бѣдность рабочаго населенія не позволяла ему останавливаться на этихъ, быть можетъ и сознаваемыхъ, и крайне нужныхъ, но все-же не непосредственно ощущаемыхъ нуждахъ.

Другія, быть можетъ, менѣе важныя, но болѣе очевидныя стороны соціальнаго вопроса привлекали вниманіе пролетаріата разныхъ странъ и временъ. Къ тому же вліяніе соціальнаго бѣдствія, вліяніе медленное и глубокое, понятное только развитому и просвѣщенному уму, всегда мало сознается рабочими массами, страдающими отъ незнанія и невѣжества. Но если рабочія массы сами были чужды жилищному вопросу, зато во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, гдѣ рабочіе организовывались въ политическую партію, созывали съѣзды, партейтаги или конгрессы,—а это они всегда дѣлали только при непосредственномъ содѣйствіи или по иниціативѣ *интеллигенціи*,—тамъ жилищная реформа всегда служила очередною темою для обмѣна мыслей или однимъ изъ существенныхъ пунктовъ очередной «резолюціи».

Мы уже говорили, что жилищный вопросъ только послѣ

ряда вѣковъ суровыхъ жилищныхъ бѣдствій. достаточно ясно обрисовался въ сознаніи просвѣщеннаго общества. Когда интеллигентное общество пожелало вступить въ активную борьбу, то ему пришлось пустить въ ходъ всѣ общественныя силы. Реформа жилищъ и для интеллигенціи оказалась дѣломъ сложнымъ и трудъ—цѣлою проблеммою; что же говорить объ условіяхъ рабочихъ, которымъ пришлось работать? Въ тѣхъ же мѣстностяхъ, напримѣръ, въ Англіи.—гдѣ болѣе просвѣщенные рабочіе сознательно понимали всю настоятельность и важность реформы, тамъ для практическаго осуществленія ихъ стремленій въ самомъ строѣ жизни встрѣчались непреодолимыя преграды. Онѣ создавались самою жизнью, всѣмъ строемъ окружавшихъ ихъ условій. На первомъ планѣ стояло грандіозное несоотвѣтствіе между бюджетомъ рабочаго и стоимостью земельнаго участка и строительнаго матеріала, необходимыхъ для сооруженія жилища. Не только въ Лондонѣ, но и въ цѣломъ рядѣ меньшихъ англійскихъ городовъ попытки рабочихъ разбились о недоступную высоту цѣнъ на городскія земли. Оказалось, что при ограниченности средствъ рабочихъ (а въ Англіи какъ извѣстно ихъ, положеніе неизмѣримо выше, чѣмъ въ другихъ странахъ), постройка зданій строительными товариществами рабочихъ была возможна только въ нѣкоторыхъ самыхъ отдаленныхъ городскихъ предмѣстьяхъ. Эти «опыты» всегда производились въ самыхъ миніатюрныхъ размѣрахъ; кромѣ того, большимъ тормазомъ въ этомъ дѣлѣ являлись чисто мѣстныя спеціальныя условія, вродѣ дороговизны *судебныхъ пошлинъ и адвокатской таксы*. Напримѣръ, вводъ во владѣніе домомъ цѣною въ 220 фунтовъ стерлинговъ обходится иногда до 66 фунтовъ, т. е. нѣсколько дороже $^1/_4$ всей стоимости; одно англійское промышленное общество, строящее крайне дешевыя жилища для рабочихъ, считаетъ, что ему, не смотря на выторгованное соглашеніе съ адвокатомъ, прихо-

дится уплачивать адвокату по 17 фунт. съ каждой продажи И все-таки, какъ мы уже сказали, англійскіе, въ нѣсколькихъ случаяхъ, и нѣмецкіе рабочіе, не смотря на бѣдность, ухитрялись построить себѣ дома. Это дѣлалось, конечно, только при наличности извѣстной организаціи. Объ ихъ дѣятельности мы скажемъ ниже, въ главѣ о домостроительныхъ обществахъ. Въ общемъ всѣ мѣропріятія подобнаго рода характеризуются всѣми тѣми достоинствами и недостатками, которыми отмѣчены всѣ организаціи, основанныя на самопомощи. Казалось бы теоретически, что успѣхъ товариществъ при извѣстномъ подборѣ лицъ, при извѣстныхъ мѣстныхъ и экономическихъ условіяхъ, при содѣйствіи интеллигенціи, безусловно можетъ быть значителенъ, но съ другой стороны успѣшное развитіе *сети* подобнаго рода товариществъ весьма сомнительно. Практиками жилищнаго дѣла замѣчено, что только тамъ, гдѣ къ принципу самопомощи примѣшивалась и коммерческая *выгода*, эти товарищества осуществлялись и практически. Но въ такихъ организаціяхъ самодѣятельность тонетъ въ рядѣ чуждыхъ ей наслоеній, здѣсь уже «товарищи» сплачиваются по инымъ мотивамъ и притомъ совершенно случайно, такъ какъ само собою понятно, что не каждый рабочій (въ силу самаго характера своей профессіи) можетъ принять участіе въ товариществѣ, т. е. связать себя разъ навсегда съ опредѣленнымъ мѣстомъ.

На систему разрѣшенія квартирнаго вопроса путемъ товариществъ въ свое время возлагалось не мало надеждъ. Въ этомъ направленіи въ 40-хъ—60-хъ г. особенно горячо ратовали: Натанъ, Шеффле, Губеръ, Саксъ и Энгель; они всѣ полагали, что принципъ *самодѣятельности* и въ этой сферѣ принесетъ тѣже благіе результаты, какихъ они ожидали отъ дѣятельности въ духѣ а la Шульце-Деличъ. Но надежды ихъ не сбылись. Всѣ фактическія попытки въ этомъ направленіи потерпѣли жестокое фіаско. Еще въ началѣ семидесятыхъ

годовъ И. Гольдсмитъ писалъ въ «Знаніи» (1872 г.), что «превращеніе нанимающаго въ собственника занимаемой имъ квартиры—любимая мечта многихъ». По мѣткому замѣчанію профессора Геркнера, коренная ошибка этого увлеченія состояла въ томъ, что въ основу дѣла вводили чисто доктринерскій принципъ: сдѣлать рабочихъ, во что бы то ни стало, домовладѣльцами-собственниками[1]). Это стремленіе, по его мнѣнію, не соотвѣтствуетъ ни истинной потребности, ни дѣйствительному экономическому положенію современнаго рабочаго.

По нашему мнѣнію, вопросъ здѣсь сводится не къ формѣ владѣнія (по существу рѣшительно все равно ютится-ли рабочій въ *собственномъ*, но плохомъ домѣ, или живетъ въ *чужомъ* домѣ, но въ такой же хорошей квартирѣ, какъ живутъ и другіе обитатели того же зданія), а исключительно къ тому, чтобы рабочій не страдалъ ни отъ дурного *качества* жилья, ни отъ недостатка ихъ въ *количественномъ* отношеніи. Что же касается идиллической мечты надѣлить каждую семью собственнымъ особнякомъ, то она при наличности какъ-разъ противоположныхъ условій обширныхъ государствъ современнаго типапредставляется какою-то туманною фантазіею.

Кромѣ того, въ основѣ этого плана лежитъ рядъ совершенно произвольныхъ предпосылокъ. Во-первыхъ, каждая семья разсматривается, какъ независимая и обособленная хозяйственная единица; во-вторыхъ, признается возможнымъ такой соціальный строй, при которомъ всѣ сложныя классовыя и общественныя отношенія, всѣ массы и группы населенія замѣняются системою отдѣльныхъ экономически-дифференцированныхъ семейныхъ клѣточекъ, физически разобщенныхъ другъ съ другомъ; въ третьихъ, частная недвижимая собственность признается идеальною основою всего соціальнаго строя. Всѣ эти предпосылки несоотвѣтствуютъ тому экономическому процессу, кото-

[1]) *Herkner*. Die Arbeiterfrage. Berlin. 1894. Рус. изд. 1898 г.

рый медленно и неуклонно совершается въ современной жизни, а равно противорѣчатъ тому направленію, въ которомъ этотъ процессъ развивается.

ГЛАВА II.

Филантропія.

Болѣе обширна сфера «начинаній», исходящая не отъ самихъ объектовъ жилищнаго бѣдствія, а отъ лицъ постороннихъ, отъ разнаго рода и типа благотворителей. Въ наши дни этимъ особымъ видомъ благотворительности, благотворительностью жилищемъ, занимаются какъ отдѣльные филантропы, такъ и—что еще чаще—крупные предприниматели. Мотивы, руководящіе послѣними по отношенію къ служащимъ у нихъ лицамъ, столь же разнообразны, какъ и размѣры ассигнуемыхъ на это средствъ. Начиная отъ прямого и чеснаго состраданія къ участи «младшаго брата», кончая лицемѣрною рекламою, стремящеюся сдѣлать аферу на почвѣ проявленія «соціальныхъ» симпатій, или, наконецъ, просто тайною спекуляціею, замаскированною внѣшнимъ видомъ гуманности, мы встрѣчаемъ здѣсь всѣ тѣ оттѣнки истинной и мнимой филантропіи, которыми такъ пестра и богата наша жизнь. Впереди другихъ необходимо упомянуть нѣкоторыхъ изъ тѣхъ истинныхъ *друзей человѣчества*, которые самоотверженно и безкорыстно трудились въ этомъ направленіи на пользу обездоленнаго человѣчества. Затѣмъ слѣдуютъ многочисленные *фабриканты и предприниматели*, которые по добротѣ или изъ выгоды устраиваютъ жилища для своихъ служащихъ и рабочихъ. Отдѣльную категорію занимаютъ ассоціаціи филантроповъ, разныя *благотворительныя общества*. Цѣли и задачи послѣднихъ также варьируютъ и колеблются по скалѣ человѣческихъ страстей и симпатій.

I. Друзья человѣчества: Айвигъ, Пибоди, Титусъ Сальтъ, Октавія Гилль и др.

Въ 1889 году одинъ изъ богатѣйшихъ пивоваровъ Англіи, человѣкъ, извѣстный своими безкорыстіемъ и щедростью, милліонеръ, лордъ *Айвигъ*, пожертвовалъ свыше 2 мил. рублей на наши деньги, для постройки дешевыхъ жилищъ для бѣдныхъ въ Лондонѣ и Дублинѣ. Нѣсколько ранѣе американецъ Джорджъ *Пибоди* (Peabody), прожившій многіе годы въ Лондонѣ, передалъ въ 1862 году кружку довѣренныхъ лицъ 150.000 фунтовъ стерлинговъ съ тѣмъ, чтобы на нихъ улучшили положеніе бѣдныхъ и нуждающихся въ Лондонѣ, поднявъ ихъ благосостояніе. Пибоди не указалъ, на что именно обратить вниманіе, а предоставилъ это довѣреннымъ. Послѣдніе (во главѣ ихъ стоялъ лордъ Куртисъ Миранда Лампсонъ) рѣшили употребить деньги Пибоди на постройку домовъ съ мелкими квартирами, могущими давать ренту въ 3 или 4%. Пибоди не оставилъ этого дѣла. Въ 1866 и 1868 году онъ далъ еще по 100.000 ф. стерл., а послѣ своей смерти завѣщалъ 150.000 ф. ст. Такимъ образомъ весь данный имъ капиталъ равнялся 500 тыс. фунт. стер. Дѣло пошло очень успѣшно, и къ декабрю 1884 года капиталъ имени Пибоди равнялся уже 857 т. ф. ст. Но на этомъ дѣло не остановилось. Путемъ значительнаго займа и благодаря пожертвованіямъ другихъ, а также наростанію % на капиталъ Фондъ Пибоди (Peabody Donation Fund) дошелъ въ настоящее время до 14 милл. рублей *). Число зданій, выстроенныхъ на средства этого фонда, превышаетъ 5 тыс.; въ нихъ около 11½ тысячъ комнатъ; тамъ проживаетъ около 20 тысячъ рабочихъ. Первоначально администрація фонда строила

*) Ср. *Oppenheimer v.-F.* Die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England. Лейпцигъ. (Duncker und Humblot). 1900 г. Стр. 102 и слѣд. А также: The Housing of the working people. Eighth special report of the commissioner of labor. подъ редакціею *Carroll Wright'a*. Вашингтонъ. 1895. стр. 231—238.

небольшіе домики въ стилѣ старинной англійской архитектуры, каждый въ двѣ или нѣсколько квартиръ для рабочихъ. Позже ихъ замѣнили громадными многоэтажными зданіями, похожими на гигантскіе муравейники. Зданія—казармы по своему типу идутъ, конечно, въ разрѣзъ съ общеизвѣстною любовью англичанъ къ изолированной семейной жизни. Тѣмъ не менѣе нужда оказалась сильнѣе обычая, и квартиры въ казарменныхъ домахъ Пибоди всегда берутся нарасхватъ. Рядъ постановленій, касающихся жизни и нравственности (наприм., возвратившіеся поздно домой въ нетрезвомъ видѣ или вообще замѣченные въ пьянствѣ немедленно удаляются), повліялъ на составъ населенія. Въ домахъ Пибоди живутъ *только лучшіе и зажиточные* рабочіе, а также ученые ремесленники, которымъ пребываніе здѣсь служитъ въ тоже время и лучшею рекомендаціею. При этомъ, по увѣренію свѣдующихъ людей, и квартирная плата въ домахъ Пибоди на 25% дешевле цѣнъ на квартиры въ окружающихъ мѣстностяхъ. Одна квартира въ среднемъ отдается за 4 шиллинга $9^3/_4$ пенсовъ въ недѣлю, а одна комната 2 шиллинга и 2 пенса. Если считать средній заработокъ отца семейства, въ 3 шил. и 1 пенсъ, то расходъ на квартиру составляетъ около $^1/_5$, а за комнату только около $^1/_{10}$ его бюджета. Дома Пибоди расположены въ различныхъ и притомъ въ наиболѣе оживленныхъ частяхъ Лондона, что представляетъ значительное удобство для рабочаго люда. Квартирная плата вносится еженедѣльно впередъ; при наличности «уважительныхъ причинъ» квартирная плата отсрочивается, въ противномъ же случаѣ жилецъ выселяется судебнымъ порядкомъ. На билетѣ, дающемъ право пользоваться квартирою, напечатаны требованія: 1) прививать дѣтямъ оспу, а взрослымъ производить ревакцинацію; 2) удалять заразныхъ больныхъ въ больницы; 3) соблюдать особыя предписанія по содержанію квартиръ, лѣстницъ и пр. въ чистотѣ и опрятности;

4) не допускать дѣтей къ играмъ на лѣстницахъ, коридорахъ и въ прачечной; 5) не держать собакъ; 6) не имѣть квартирантовъ; 7) производить за свой счетъ мелкій ремонтъ; 8) тушить газъ въ 11 часовъ вечера.

Капиталъ Фонда Пибоди приноситъ 5,1%; на администрацію и содержаніе зданій уходитъ 2,1%. Наибольшая часть расходовъ идетъ на уплату налоговъ, ремонтъ и прислугу. По увѣреніямъ оффиціальнаго отчета Фонда Пибоди, постановка дѣла въ его домахъ какъ со стороны финансовой, такъ и гигіенической обстоитъ самымъ блестящимъ образомъ. Чистая прибыль для Англіи высока, а смертность въ домахъ Пибоди (14 pro mille) ниже на 4%, чѣмъ въ остальномъ Лондонѣ и рождаемость выше. Такъ гласитъ отчетъ, но таково правило всѣхъ отчетовъ—выставлять все въ наилучшемъ свѣтѣ. По всей вѣроятности, и въ этомъ «благодѣтельномъ» учрежденіи дѣло обстоитъ не лучше, чѣмъ во многихъ другихъ, въ свое время сильно рекламированныхъ учрежденіяхъ. По крайней мѣрѣ вся эта система кишащихъ народомъ квартирныхъ ульевъ, по заявленію знатоковъ англійскаго городского хозяйства, крайне неудовлетворительна. Сами жильцы осуждаютъ ее, а квартирные реформаторы уже не признаютъ за ней удачнаго способа рѣшенія задачи [1]).

Другой англичанинъ, сэръ *Титусъ Сальтъ*, изъ чисто филантропическихъ побужденій выстроилъ цѣлый городокъ для рабочихъ подъ именемъ «Saltaire». Въ этомъ городкѣ помимо самыхъ жилищъ имѣются всевозможныя учрежденія воспита-

[1]) О постройкахъ Фонда Пибоди существуетъ цѣлая литература. Много подробностей можно найти въ изданномъ подъ ред. *Carroll'a Wright'a* трудѣ: „The Housing of the working people", Вашингтонъ, 1895. Это 8-й томъ Трудовъ извѣстнаго вашингтонскаго Бюро Труда (Eighth special report of the commissioner of labour), стр. 231—238. Также *Oppenheimer:* „Die Wohnunsnot und Wohnungsrefrom in England" Лейпцигъ. 1900.

тельнаго и общественнаго характера: школа, клубъ, театра, церковь, купальни и пр.[1]).

Англійскіе филантропы нашли себѣ подражателей въ Германіи въ лицѣ тайнаго горнаго совѣтника, профессора *Гергарда фонъ-Рата*, благодаря содѣйствію котораго возникли обширные рабочіе поселки въ «Вильгельмсруэ» близъ Кельна (1889). Въ томъ же направленіи работали филантропы *Абеггъ* въ Данцигѣ и *Адерсъ* въ Дюссельдорфѣ, затѣмъ—извѣстнаго лейпцигскаго книгопродавца Германа *Мейера*, создавшаго Линденгауское общество постройки дешевыхъ жилищъ. Домъ филантропа *Германа Мейера* находится въ Лейпцигѣ (Leipzig-Lindenau) и пожертвованъ обществу постройки дешевыхъ жилищъ (Verein zur Beschaffung billiger Wohnungen). Поверхность земли, принадлежащей этому зданію, равняется 150,829 кв. ф., изъ которыхъ застроено только 28 проц. Остальная площадь представляетъ видъ обширнаго двора, небольшая часть котораго предназначена для сушки бѣлья и дѣтскихъ игръ. Все остальное мѣсто раздѣлено на маленькіе садики, которые отдаются жильцамъ по 7 — 80 марокъ въ годъ. Зданіе—каменное, четырехъэтажное, довольно красивое снаружи, съ дубовыми лѣстницами и крышею изъ черепицы. Подвалъ, устроенный въ домѣ, назначенъ для храненія провизіи и топлива. Тамъ же устроена и прачечная. Въ квартирахъ имѣется надлежащая вентиляція. Для каждой есть отдѣльное отхожее мѣсто, которое постоянно дезинфецируется. Выгребъ очищается ежемѣсячно. Водопровода нѣтъ, но на дворѣ устроены колодцы, изъ которыхъ можно пользоваться неограниченнымъ количествомъ воды. Стѣны въ квартирахъ выкрашены масляной краской. Лѣстницы и дворы освѣщаются газомъ

[1]) Подробности во II т. труда G. *von Schulze-Gaevernitz'a* „Weg zum Socialen Frieden". Leipzig. 1890 г., а также *Smith Alfred* „The Housing Question". Лондонъ. 1900 г.

отъ домовладѣльца. Квартира въ одну комнату (1,330 куб. ф.) стоитъ 41,60—62,40 марокъ въ годъ, въ три—отъ 130 до 160 марокъ, а въ четыре—отъ 155 до 200 марокъ. Въ домахъ Мейера находится 353 квартиры, заключающихъ въ себѣ 1,028 комнатъ. Кромѣ того, въ нихъ устроено шесть магазиновъ. Въ 1894 году тамъ помѣщалось 309 семей и 37 одинокихъ, всего 1,473 человѣка: 627 взрослыхъ и 846 дѣтей. Въ среднемъ, въ одной семьѣ было около пяти человѣкъ и въ квартирахъ приходилось около 849 куб. ф. воздуха на одного. Мейеръ издержалъ на постройку всѣхъ своихъ домовъ *) болѣе милліона марокъ, назначая квартирную плату съ такимъ разсчетомъ, чтобы получать на затраченный капиталъ 3% чистой прибыли. Послѣдняя предназначена имъ для расширенія дѣла и позволяетъ ежегодно строить новые дома. Въ 1894 году Мейеръ потерялъ 5% всего дохода вслѣдствіе пустованія квартиръ и 3% осталась за квартирантами. Квартирная плата вносится понедѣльно и на 15% ниже платы въ сосѣднихъ домахъ. На нее идетъ не болѣе 15% заработка жильцовъ. Продолжительность пребыванія на одной квартирѣ очень велика. Разъ жилецъ поселился, то выѣзжаетъ очень рѣдко. Мейеръ не позволяетъ своимъ квартирантамъ пересдавать комнаты жильцамъ. При наймѣ квартиры жилецъ обязанъ представить удостовѣреніе, что у него есть постоянный заработокъ. При домѣ имѣется дѣтскій садъ, который открытъ зимой съ 9 часовъ утра, а лѣтомъ съ 8 час. утра до 6 час. вечера. Дѣти получаютъ здѣсь и обѣдъ. Плата невысокая, по 20 пфенниговъ въ недѣлю съ каждаго ребенка. Въ среднемъ здѣсь бываетъ до 80-ти дѣтей ежедневно. Устройство сада обошлось домовладѣльцу около 6.000 марокъ. Въ 1892 году Мейеръ собиралъ свѣдѣнія относительно рода занятій сво-

*) Всѣхъ домовъ Мейера насчитывалось къ 1900 г 52, въ нихъ было 540 квартиръ.

ихъ жильцовъ. Оказалось, что въ его домахъ жили 31 столяръ, 12 плотниковъ, 50 фабричныхъ рабочихъ, 23 фабричныхъ служащихъ, 16 приказчиковъ и 12 каменщиковъ. Кромѣ того, тамъ были портные, прачки, маляры, носильщики и проч. Годовой заработокъ жильцовъ колебался между 700 и 1.500 марками, т. е. жили лица дѣйствительно недостаточныя. Помимо учрежденія Мейера въ Лейпцигѣ имѣется еще домъ, выстроенный на такъ называемый Саломоновскій капиталъ (Salomon-Stiftung), основанный г-жею *Гедвигою фонъ-Гольдстейнъ*. Этотъ домъ отличается дешевизною своихъ квартиръ. Квартира изъ двухъ большихъ комнаты стоитъ 2,7 марки въ недѣлю, а состоящая изъ трехъ такихъ же комнатъ — 3,20 марокъ. Всѣ комнаты хорошо вентилируются и для каждой семьи имѣется отдѣльный ватерклозетъ. Всѣ нечистоты и помои спускаются въ отстоечные колодцы и уже оттуда поступаютъ въ городскую канализацію. Сточныя трубы дезинфецируются каждую недѣлю. Жильцы имѣютъ право пользоваться неограниченнымъ количествомъ воды и имъ отводится особое отдѣленіе въ подвалѣ для храненія провизіи и топлива. Всѣ стѣны въ квартирахъ выкрашены масляною краскою. Пространство земли, принадлежащей дому, равняется 960 квад. саженямъ. Изъ нихъ застроено только одна $^1/_3$ участка. Остальная поверхность представляетъ изъ себя большой дворъ, частью вымощенный, а частью усаженный деревьями. Дворъ предоставленъ въ распоряженіе жильцовъ.

Самый домъ состоитъ изъ трехъ флигелей: центральнаго и двухъ боковыхъ. Все зданіе каменное, пяти-этажное съ черепичной кровлей, съ дубовыми лѣстницами, хорошо освѣщенными дневнымъ свѣтомъ. Ширина послѣднихъ около 4 футовъ. Брандмауэры устроены между каждыми двумя лѣстницами. При домѣ устроены пожарные краны, сообщающіеся съ городскимъ водопроводомъ и противопожарныя лѣстницы. Прачечныя

и ванныя помѣщаются въ особой пристройкѣ. Послѣднія топятся и открыты каждую субботу. За пользованіе ими жильцы уплачиваютъ по 10 пфенниговъ за одинъ разъ. Въ домѣ 12 квартиръ въ одну комнату, 12 квартиръ въ двѣ, 68 — въ три и 20—въ четыре комнаты. Высота комнатъ $4^1/_2$ аршина Домъ открытъ для жилья съ 1891 года. Земля стоила 124.800 мар., а постройка 420.000 марокъ. Почти вся эта сумма была оставлена по завѣщанію г-жею Гольдстейнъ. Только 60.000 марокъ было занято изъ 4% годовыхъ. Квартиры постоянно всѣ заняты и убытковъ вслѣдствіе пустованія почти не бываетъ. Общая сумма дохода достигаетъ 13.500 марокъ. Квартирная плата вносится за недѣлю впередъ. Если жилецъ желаетъ выѣхать, то онъ обязанъ за три недѣли увѣдомить объ этомъ управленіе дома. Въ случаѣ задолжанія, съ нимъ поступаютъ, сообразуясь съ обстоятельствами. Вообще въ долгахъ пропадаетъ самая ничтожная сумма. Квартирная плата на 50 процентовъ ниже, чѣмъ въ сосѣднихъ домахъ, и поглощаетъ около 10 проц. всего заработка жильцовъ. Въ этомъ домѣ преимущественно живетъ простой рабочій людъ. Предпочтеніе отдается наиболѣе бѣднымъ. Жильцы не имѣютъ права сдавать постороннимъ «углы». При домѣ устроены ясли и часовня. Домъ Саломоновскаго фонда даетъ небольшой чистый доходъ, поступающій на дальнѣйшее развитіе этого дѣла.

Оригинальнымъ расположеніемъ зданій отличается домъ, извѣстный подъ названіемъ «Goldene Höhe», выстроенный въ Лейпцигѣ *Эммой Гассе*, женою профессора, извѣстнаго спеціалиста по квартирному вопросу. Онъ представляетъ изъ себя не сплошную постройку, но рядъ отдѣльныхъ небольшихъ домовъ, раздѣленныхъ между собой пространствомъ шириною около четырехъ саженъ. На улицѣ передъ домами устроены маленькіе садики. Часть двора также раздѣлена на садики, величина которыхъ колеблется отъ 100 кв. сажень до

350 кв. саж. Ближайшіе къ дому отдаются квартирантамъ, а дальніе—постороннимъ лицамъ. Самый маленькій садикъ арендуется за 5 марокъ въ годъ, а самый большой за 15 марокъ. Въ центрѣ двора оставлено довольно большое пространство для сушки бѣлья и дѣтскихъ игръ.

Каждое отдѣльное зданіе состоитъ изъ пяти этажей и имѣетъ двѣ лѣстницы. Типичная квартира представляетъ изъ себя жилую комнату въ два окна, и кухни и спальной въ одно окно. Кромѣ того, отгорожена маленькая передняя. Между каждыми двумя квартирами, выходящими на общую площадку, имѣются еще двѣ совершенно отдѣльныя комнаты. Онѣ могутъ сдаваться вмѣстѣ или порознь. Благодаря такому расположенію, величина квартиръ можетъ варьировать сообразно съ обстоятельствами. По желанію можно устроить квартиру въ одну, двѣ, три, четыре и пять комнатъ. Квартира стоитъ отъ 96 до 220 марокъ въ годъ, смотря по величинѣ. Жильцы платятъ за нее понедѣльно или помѣсячно. Большая часть ихъ предпочитаетъ платить понедѣльно. При домѣ Эммы Гассе устроено десять прачечныхъ, катокъ для бѣлья и ванныя. Въ виду отдаленности дома отъ рынка, въ немъ устроена лавка, въ которой однако запрещена продажа спиртныхъ напитковъ. Въ Дрезденѣ также существуютъ дешевыя жилища; они устроены Обществомъ св. Іоанна. Въ Кельнѣ такіе дома содержатся на фондъ, пожертвованный однимъ профессоромъ въ размѣрѣ 207 т. рублей въ 1889 г. Въ Бреславлѣ для той же цѣли существуетъ особый фондъ—Franckel-Stiftung (фондъ Френкеля).

Въ бѣдной своими начинаніями по жилищной реформѣ *Австріи* организованъ «юбилейный фондъ для народныхъ жилищъ и другихъ учрежденій на благо народа». Этотъ фондъ въ 1896 году купилъ участокъ земли въ 49.000 квадратныхъ метровъ подъ постройку жилищъ и другихъ учрежденій «для менѣе состоятельныхъ классовъ населенія». Для выработки

цѣлесообразнаго плана всѣхъ построекъ фондомъ былъ назначенъ въ 1897 г. особый конкурсъ. Послѣ того получившему премію архитектору была поручена выработка окончательнаго плана, согласно которому на купленной землѣ должны быть возведены пять группъ домовъ. Всего застроено 18.326 кв. метровъ, 24.083 кв. метра отведено подъ сады и дворы и 6.690—подъ улицы. Кромѣ восьмидесяти жилыхъ домовъ на этомъ участкѣ предполагалось построить зданіе для увеселительныхъ и образовательныхъ цѣлей, а также дѣтскіе пріюты и ясли съ необходимыми мѣстами для игръ.

Это общество организовало особую строительную комиссію, подробно изучившую всѣ типы существующихъ жилыхъ построекъ для семейныхъ и одинокихъ рабочихъ. Въ 1899 году, на основаніи выработанныхъ плановъ и типовъ, построены девять семейныхъ домовъ и два съ квартирами для одинокихъ рабочихъ, для мужчинъ и для женщинъ. Всѣ дома четырехъ-этажные и въ каждомъ этажѣ максимумъ по четыре квартиры. Въ указанныхъ девяти семейныхъ домахъ 137 квартиръ, изъ нихъ 11 въ двѣ комнаты съ кухней, 22 состоятъ изъ комнаты, кабинета и кухни, 96 изъ комнаты съ кухней и четыре изъ одной комнаты. Площадь комнатъ равняется 16—20 кв. метрамъ, кабинетовъ 9—10 кв. метрамъ, высота всѣхъ помѣщеній 3 метра. Всѣ окна выходятъ на улицу или въ садъ. Каждая квартира снабжена водопроводомъ и имѣетъ собственный клозетъ.

Изъ 137 семейныхъ квартиръ до сихъ поръ заняты 85,— почти всѣ меньшія, состоящія изъ одной комнаты съ кухней; большія, оказывается, дороги для семейныхъ рабочихъ. Жилища для одинокихъ рабочихъ и работницъ выстроены по англійскому типу. Они содержатъ обособленныя помѣщенія для одного, двухъ или трехъ жильцовъ; въ домѣ для мужчинъ 41 комната съ 63 кроватями, а въ женскомъ—25 комнатъ съ 37 кроватями. Въ каждомъ изъ нихъ есть особыя помѣщенія для чистки

одежды и обуви, общій залъ для завтрака, служащій также читальней и мѣстомъ времяпровожденія. Комнаты одинокихъ жильцовъ меблированы просто, но хорошо; въ нихъ имѣются желѣзныя кровати съ матрацами, двумя простынями и т. д., шкафы съ отдѣленіями для одежды, бѣлья и обуви, столъ съ письменными принадлежностями, два стула, стѣнное зеркало, термометръ, умывальный столъ съ эмальированными тазомъ и кувшиномъ и проч. Бѣлье мѣняется два раза въ мѣсяцъ. Меблировка каждой комнаты для одного стоила 90 гульденовъ. Въ общихъ залахъ имѣются столы для ѣды, столы для игръ и письменные. Всѣ жильцы имѣютъ право безплатнаго пользованія ваннами и душами, бѣлье стирается также безплатно въ паровой прачешной. Отопленіе зданій паровое.

Входы и лѣстницы освѣщены ауэровскими лампами. Дорожки большого сада уставлены скамьями и газовыми фонарями, въ саду же—обширное мѣсто для дѣтскихъ игръ, обсаженное кустами розъ и другихъ цвѣтущихъ растеній. Вѣнское общество народнаго образованія уже создало особую библіотеку для исключительнаго пользованія обитателей «народныхъ жилищъ». Внѣшній видъ зданій не казарменный: они построены въ нѣмецкомъ стилѣ XVI столѣтія, просто и красиво.

Цѣны семейныхъ квартиръ для рабочихъ, приказчиковъ и другихъ малосостоятельныхъ лицъ колеблются отъ 7 до 7,5 гульденовъ въ мѣсяцъ за кабинетъ съ кухней, отъ 10 до 13 гул. за комнату съ кухней, 15—16,5 гул., за комнату, кабинетъ и кухню и 18,5—20,5 гул. за двѣ комнаты съ кухней. Въ эту плату включена стирка всего бѣлья, пользованіе библіотекой, садомъ, душами и чистка дома. Цѣна меблированныхъ помѣщеній для холостыхъ равняется 1,5 гул. въ недѣлю за отдѣльную комнату, 2,5 гул. за комнату на двоихъ и 3 гул. за комнату съ тремя кроватями; при этомъ жильцамъ также безплатно стирается бѣлье, они пользуются общими

залами, душами и т. д. Въ зимніе мѣсяцы за отопленіе берется 1 гульденъ въ мѣсяцъ съ комнаты. Общая стоимость возведенныхъ пока построекъ равняется 350.000 гульденамъ, а меблировка помѣщеній для холостыхъ — 10.000 гул. Начинаніе фонда встрѣтило много препятствій, въ особенности къ нему отнеслись недружелюбно вѣнскіе домохозяева, которые боятся заразительности «дурного» примѣра и пониженія своихъ барышей. Антисемитскій бургомистръ Вѣны, глава думы, въ которой засѣдаютъ 80 домохозяевъ, демонстративно отсутствовалъ на торжествѣ открытія «народныхъ жилищъ». Финансовое вѣдомство требуетъ съ фонда 40.500 гульденовъ пошлинъ и уплаты квартирнаго налога полностью. Трудно еще предвидѣть, какъ будетъ развиваться дѣятельность фонда. Не можетъ быть, понятно, и рѣчи о серьезномъ рѣшеніи квартирнаго вопроса путемъ такого рода частныхъ экспериментовъ, но, какъ наглядный примѣръ болѣе человѣческихъ условій жизни рабочихъ, «народныя жилища» будутъ имѣть полезное вліяніе. Подобнаго рода учрежденія въ видѣ отдѣльныхъ опытовъ можно въ настоящее время найти во всѣхъ культурныхъ центрахъ цивилизованнаго міра. Ихъ описанія можно найти во всѣхъ болѣе значительныхъ трудахъ по жилищному вопросу. Не всѣ благотворители подобно вышеупомянутымъ задаются цѣлью выстраивать одни только *новые* дома. Цѣлый рядъ ихъ пытается улучшить, оздоровить и удешевить уже существующіе. Дома съ плохими квартирами по ихъ иниціативѣ надстраивались и перестраивались, большія квартиры разбивались на мелкія, подвалы углублялись, чердаки закрывались, устраивались водопроводы, канализація, льгот-

*) Нѣкоторыя подробности о фондѣ сообщаетъ *Д. Дриль* въ статьѣ: „Мѣры къ оздоровленію Общества (улучшеніе жилищныхъ условій).“ Трудовая Помощь. № 4. 1901 г.

ныя условія расплаты и т. д. Въ такомъ же направленіи дѣйствовала въ 70-хъ годахъ одна англичанка, представляющая изъ себя вообще классическій примѣръ самоотверженной дѣятельности отдѣльнаго лица въ этой области. Это миссъ Октавія Гилль (Octavia Hill). Заслуга ея заключается въ слѣдующемъ. Какъ извѣстно, въ крупныхъ городскихъ центрахъ домовладѣлецъ, особенно владѣлецъ домовъ съ мелкими квартирами, рѣдко непосредственно сталкивается съ своими жильцами. Между нимъ и мелкотою-жильцами стоитъ его контора или управляющій, болѣе крупный съемщикъ, отдающій уже отъ себя квартиры, комнаты, углы или койки нуждающемуся въ жильѣ бѣдному люду. Всѣ эти посредники и, главнымъ образомъ, съемщики крайне отягощаютъ бюджетъ бѣднаго населенія, не говоря уже о томъ самоуправствѣ, которое они у себя заводятъ. Замѣнить собою этихъ посредниковъ и стремилась миссъ Октавія Гилль. Эта дѣятельная и прекрасно умѣвшая ладить съ простымъ людомъ дѣвушка скоро вытѣснила во многихъ домахъ Лондона прежнихъ квартиро-хозяевъ, ростовщиковъ въ самомъ худшемъ смыслѣ этого слова, и, отдѣляя изъ квартирной платы значительныя суммы на ремонтъ, съумѣла привлечь и само населеніе своихъ квартиръ къ заботамъ объ улучшеніи ихъ помѣщеній. Конечно, нельзя было ограничиться двумя-тремя зданіями или небольшимъ райономъ. И вотъ Гилль создаетъ себѣ цѣлый штабъ изъ заинтересовавшихся этимъ дѣломъ интеллигентныхъ лицъ и, кромѣ того, путемъ печати и рѣчей на собраніяхъ пытается провести свою идею и въ общество и низшіе слои населенія.

При этомъ необходимо замѣтить, что Гилль никогда не была не только богата, но даже и зажиточна. Дѣятельность ея, тѣмъ не менѣе, никогда не останавливалась за недостаткомъ матеріальныхъ средствъ. Необходимыя средства О. Гилль первоначально получала отъ знаменитаго реформатора-

философа современной Англіи Джона Рескина[1]). За матеріальною стороною дѣла слѣдовала и нравственная. Этому успѣху содѣйствовало общественное движеніе среди тогдашней англійской интеллигенціи, стремившейся соединить бѣдныхъ и богатыхъ, и уничтожить то раздѣленіе населенія, «которое, какъ проклятье виситъ надъ всѣми соціальными реформами». Представители этого теченія, такъ называемые «христіанскіе соціалисты» посѣщали трущобы и знакомили Англію съ жизнью и бытомъ англійскаго пролетаріата.

Мотивы, побудившіе Гилль заняться квартирнымъ вопросомъ, изложены ею самою въ нижеслѣдующихъ выраженіяхъ.

«Когда я бываю въ жилищахъ народа», говоритъ она, «мнѣ, становится совершенно понятно, какъ много значитъ здѣсь одинъ или два лишнихъ фута пространства. Эта маленькая величина позволила бы хозяйкѣ открыть окно, не влѣзая на постель, и въ іюньскій день стать подальше отъ жаркаго огня. Эти два лишнихъ фута дали бы возможность входящему въ комнату не тереться о стѣну, оставляя на новыхъ обояхъ темное пятно». «Когда я бываю на заднихъ дворахъ, то у меня является сильное желаніе подальше отодвинуть бѣлую стѣну, которая препятствуетъ проникапію дневнаго свѣта въ маленькія комнаты. Иногда мнѣ хочется снести ее совсѣмъ прочь, чтобы вмѣсто нея осталось маленькое пространство для сушки бѣлья или крошечной прачечной. Когда я вижу безполезный кусокъ земли около фермы или коттеджа, то иногда думаю, что онъ очень пригодился бы на задворкахъ лондонскихъ домовъ».

«Жилища лондонскихъ бѣдняковъ на переднихъ дворахъ также оказываются не въ лучшихъ условіяхъ. Въ жаркій лѣтній вечеръ я иногда хожу на узкіе вымощенные лондон-

---

[1]) О его дѣятельности въ этомъ направленіи см. *Василій Соломинъ* (В. Святловскій 2-ой). Джонъ Рескинъ. „Народное Хозяйство“, кн. 2, 1900 г.

скіе дворы, окруженные со всѣхъ сторонъ зданіями. Солнце грѣетъ ихъ цѣлый день и въ концѣ концовъ выгоняетъ всѣхъ жильцовъ изъ комнатъ. Тѣ, которые не ушли въ трактиръ, стоятъ или сидятъ на лѣстницахъ, разгоряченные, грязные, раздраженные. Дѣти ползаютъ или сидятъ на раскаленныхъ камняхъ въ такомъ количествѣ, что каждый кусочекъ земли кажется живымъ, и итти по двору можно только по этой живой мостовой. Часто здѣсь раздаются далеко не любезныя словечки. На дѣлѣ всегда оказывается, что въ такіе вечера пьяные бываютъ болѣе дикими, брань сильнѣе и драки ожесточеннѣе. Одинъ изъ моихъ друзей, углекопъ, однажды сказалъ мнѣ:—«Зима не такъ сильно подвергаетъ насъ испытаніямъ, какъ лѣто. Въ теплое время года народъ больше пьетъ и чаще бываетъ въ обществѣ другихъ людей, а тамъ всегда больше пороковъ».—Иногда въ лѣтній вечеръ на узкомъ раскаленномъ дворѣ я пытаюсь успокоить возбужденныхъ женщинъ и измѣнить ихъ рѣзкій языкъ на болѣе мягкій. Тогда, взглянувъ вверхъ, я вижу одинъ изъ тѣхъ блестящихъ лѣтнихъ солнечныхъ лучей, которые падаютъ на сидящихъ женщинъ. При видѣ его, мнѣ приходитъ мысль о прекрасномъ и спокойномъ мѣстѣ, гдѣ солнце нѣжно освѣщаетъ деревья, холмы и облака. Я сознаю тогда, что этотъ покой, эта красота и пространство скорѣе всего могли бы успокоить возбужденіе, господствующее вокругъ меня, дѣйствительнѣе, нежели всѣ мои дружескія увѣщанія. Стихъ Лоуэлля невольно приходитъ мнѣ на память: «Не видятъ безстрастнаго вліянія Бога, которое очищаетъ и умиротворяетъ».—Эти слова возбуждали во мнѣ страстное желаніе измѣнить существующее. И я спрашивала себя, какое средство въ этомъ случаѣ оказалось бы наиболѣе дѣйствительнымъ. Думая объ этомъ, я пришла къ заключенію, что большій просторъ имѣлъ бы здѣсь не маловажное значеніе».

Между прочимъ миссъ Гилль убѣдилась, что одного увели-

ченія пространства недостаточно для улучшенія быта бѣднаго населенія. Для этого необходимо также повысить умственный и нравственный уровень его, улучшить его привычки, научить его самоуваженію и самодѣятельности. «Я желала,—говоритъ она,—имѣть возможность освободить хотя-бы нѣкоторую часть бѣдняковъ отъ тиранніи и вреднаго вліянія класса домовладѣльцевъ, отъ дурного вліянія плохихъ квартирохозяевъ и отъ господствующей въ ихъ жизни грязи. Я надѣялась все это сдѣлать, пробудивъ энергію бѣдняковъ и научивъ ихъ самопомощи».

Миссъ *Гилль* не осталась вполнѣ одинока на этомъ поприщѣ. Баронесса *Бурдеттъ Куттсъ* и графиня *Дуди* въ Лондонѣ, миссъ *Коллинсъ* въ Нью-Іоркѣ, *Тэтсъ* въ Бостонѣ, рядъ женщинъ въ Германіи, особенно въ Лейпцигѣ, затѣмъ *Лейстъ* въ Галле, *Вейсбахъ* въ Берлинѣ, *Штиньеръ-Штейгеръ* въ Невшателѣ, *Кашэ* въ Парижѣ, *Гойо* въ Мюнхенѣ и *Классенъ* въ Копенгагенѣ—также занялись квартирнымъ положеніемъ неимущихъ, входя съ ними лично въ сношенія, вліяя на нихъ и замѣняя имъ эксплуатировавшихъ ихъ посредниковъ.

У насъ въ Россіи благотворительность путемъ доставленія неимущимъ квартиръ извѣстна въ видѣ многочисленныхъ *богадѣленъ*, гдѣ на средства отдѣльныхъ благотворителей призрѣваются почти исключительно больные, престарѣлые или дѣти.

Къ сожалѣнію, даже самыя общія статистическія данныя видѣ благотворительности у насъ пока объ этомъ отсутствуютъ. Счастливѣе дѣло обстоитъ на западѣ, гдѣ подобнаго рода подсчеты нерѣдкость, но они имѣются здѣсь для другой группы благотворителей, къ которой мы и переходимъ.

II. Филантропы-предприниматели.

Всѣ перечисленные выше люди — свѣтлыя и гуманныя личности—не имѣютъ никакихъ иныхъ отношеній къ рабочимъ и вообще бѣдному люду кромѣ состраданія къ ихъ

нуждамъ. Другое дѣло—предприниматели, дѣятельность которыхъ тѣсно связана съ жизнью зависящихъ отъ нихъ рабочихъ. Предприниматели часто входятъ въ положеніе рабочихъ и стараются сдѣлать что-либо и помимо выдачи заработной платы. Такіе предприниматели устраиваютъ разнаго рода учрежденія: просвѣтительныя (школы, читальни), благотворительныя (богадѣльни, ясли, столовыя), дешевыя жилища, сберегательныя и пенсіонныя кассы. Но не всѣ предприниматели руководятся одними идеальными мотивами: нѣкоторые дѣлаютъ это ради рекламы или изъ замаскированнаго благотворительностью простого коммерческаго разсчета. Внѣшнимъ образомъ всѣ фабриканты благотворятъ рабочимъ, хотя внутренніе мотивы ихъ благотворенія весьма различны. Но отличить дѣйствія «отъ чистаго сердца» такъ же трудно, какъ и распознать, гдѣ пружиною служитъ мудрый разсчетъ, гдѣ простая корысть.

Но, какъ бы тамъ ни было, благотворительная дѣятельность предпринимателей еще болѣе обширна, чѣмъ дѣятельность отдѣльныхъ самоотверженныхъ филантроповъ. Такъ, въ одномъ Лондонѣ, по свѣдѣніямъ Aschrott'а за 1886 г., энергіею такихъ частныхъ лицъ было выстроено до 57 зданій на сумму 311.767 фунт. ст. Благотворительность ихъ распространялась на 2.566 семействъ, въ составъ которыхъ входило 11.582 человѣка. Вообще же, начиная со второй половины сороковыхъ годовъ и до 1886 года, частными предпринимателями было выстроено 53 зданія на сумму 1.192.700 фунт. стерл. Во всѣхъ вмѣстѣ взятыхъ помѣщеніяхъ въ 1886 году нашли себѣ пріютъ 7.177 семействъ, состоявшихъ изъ 36.224 человѣкъ.

Среди другихъ націй для примѣра можно указать на предпріятіе, основанное въ 1858 году Кёхлиномъ, Баумгартеномъ и К° въ Lorrach'ѣ или *Круппомъ* въ Эссенѣ. Въ послѣднемъ, къ концу 1891 года, насчитывалось свыше 3.700 квартиръ, вмѣщавшихъ около 26 тыс. человѣкъ рабочихъ и обо-

шедшихся въ 1 милліонъ семьсотъ тысячъ марокъ. Наемная плата эссенскихъ жилищъ колеблется между 60 и 200 марками, что для Германіи составляетъ ничтожную плату. Процентъ, уплачиваемый рабочими Круппу, равняется 2,6 марокъ (для постройки дома Круппъ выдалъ рабочимъ ссуду въ 3%) [1]).

Къ этой же категоріи отдѣльныхъ благотворителей необходимо отнести и дѣятельность нѣкоторыхъ филантроповъ — заводчиковъ, фабрикантовъ и вообще всякаго рода предпринимателей, такъ или иначе заботящихся о квартирахъ своихъ служащихъ и рабочихъ. Иногда заботы предпринимателей въ этомъ направленіи достигаютъ почтенныхъ размѣровъ; заводы устраиваютъ дешевые дома и даже цѣлые города для рабочихъ (Роменское подъ Москвою, у Круппа въ Эссенѣ, у Пульмана подъ Чикаго и пр.).

Въ Германіи особенно извѣстны рабочіе города, выстроенные *Круппомъ* въ Эссенѣ, съ 1861 года Мансфельдской компаніею, Бохумскимъ обществомъ машиннаго и сталелитейнаго производства, Кертингомъ въ Ганноверѣ, Леокгардомъ въ Мюльгеймѣ [2]). Въ довольно большихъ размѣрахъ постройка домовъ для семейныхъ рабочихъ практикуется на мозаическомъ и плитномъ заводѣ *Биллеруа и Кохa въ Меттлахъ*. Ссуды выдаются каждому рабочему отъ 25 до 45 лѣтъ, безукоризненно прослужившему на этомъ заводѣ не менѣе пяти лѣтъ. Каждому предоставляется право — или самому строится, или обращаться за содѣйствіемъ къ фабричной администраціи. Въ

---

[1]) *Gussmann.* Die Kruppschen Arbeiterwohnungen. Берлинъ, 1892. Также *Вурмъ.* Жизнь нѣмецкихъ рабочихъ. 1899.

[2]) Примѣры подобнаго рода весьма многочисленны и извѣстны въ настоящее время во всѣхъ европейскихъ странахъ. Здѣсь указаны лишь нѣсколько отдѣльныхъ болѣе общеизвѣстныхъ случаевъ. Интересующіеся найдутъ богатыя указанія въ трудахъ какъ Verein'a fur Socialpolitik, за 1896 и 1901 годы, такъ и въ обширныхъ иностранныхъ компиляціяхъ по этому вопросу, вродѣ трудовъ Trudinger'a, Müller'a и Caschaux и пр.

первомъ случаѣ смѣта и планъ представляются послѣдней на утвержденіе, а деньги выплачиваются по частямъ и притомъ непосредственно подрядчикамъ и поставщикамъ. Ссуда завода записывается въ ипотечную книгу, какъ первая закладная на имущество. Ремонтъ и страховка—на обязанностяхъ домовладѣльца. Затѣмъ намъ извѣстны: заводъ Шредера въ Гольцернѣ, производство красокъ въ Гохстѣ-на-Майнѣ, фабрика Д. Петерсъ и К⁰ въ Невигесѣ [1]), Боссе и Сельвэ въ Алтенѣ, шерстомойня и чесальня въ Дернѣ, тоже въ Ганноверѣ, фабрика Говальда въ Дитрихсдорфѣ близъ Киля, Альзенская фабрика портландскаго цемента въ Итцегоэ, заводъ Кюблера и Нитгаммера въ Крибштейнѣ, въ Саксоніи, химическій заводъ «Силезія», машиностроительный и прядильный заводы въ Аугсбургѣ, Брукманъ и сыновья въ Гейльборнѣ, Франке въ Людвигсбургѣ и т. д., и т. д. Въ Германіи строятъ не только *отдѣльные* фабриканты, но и цѣлыя группы ихъ,—напримѣръ, общество: Mansfelder Kupferschieferbauende Gesellschaft въ Эйслебенѣ. Въ нѣкоторыхъ мѣстахъ эта благотворительность была вызвана простою *необходимостью*—отсутствіемъ вблизи устраиваемыхъ промышленныхъ заведеній, подходящаго или вообще какого бы то ни было жилья. То же, но только въ болѣе яркомъ видѣ, наблюдается и въ Россіи, гдѣ подобнаго рода филантропія процвѣтаетъ въ еще болѣе значительныхъ размѣрахъ (см., вып. II, гл. «Жилище русскаго фабричнаго рабочаго»).

Среди другихъ европейскихъ странъ эта дѣятельность имѣла серьезное развитіе только во Франціи, Германіи и Бельгіи. Во Франціи за постройку дешевыхъ жилищъ взялись еще въ концѣ прошлаго столѣтія. Сенъ-Гобенская Компанія въ 1764 г., каменноугольная Компанія въ Анзенѣ въ 1826 г., Горнозаводская

[1]) Здѣсь рабочему необходимо предварительно уплатить 10% всей стоимости недвижимости, остальная сумма разсрачивается на рядъ лѣтъ съ платежемъ 3% за ссуду и 5% въ амортизацію.

Компанія въ Бланзи въ 1834 г., а затѣмъ съ 70-хъ годовъ почти всѣ крупныя промышленныя предпріятія Франціи—устраиваютъ дешевыя квартиры для своихъ служащихъ и рабочихъ. Фабрикантамъ подражаютъ французскія желѣзнодорожныя общества.

Въ Бельгіи, Голландіи, Швейцаріи, Австріи, Италіи, Испаніи и др. имѣются отдѣльныя предпріятія подобнаго рода. Мы имѣемъ точныя свѣдѣнія о дѣятельности швейцарскихъ предпринимателей Данныя относятся къ 1893 году и заимствованы изъ Статистическаго Ежегодника Швейцаріи, за 1894 годъ [1]).

Всѣхъ зданій, построенныхъ предпринимателями въ Швейцаріи, имѣлось: домовъ съ одною квартирою 438
» » двумя квартирами. . . . 446
» » тремя и болѣе 723
Всего. . . 1.607

Въ этихъ 1.607 зданіяхъ 5.207 квартиръ съ 18.331 помѣщеніями. Главнѣйшимъ видомъ помѣщенія были, конечно, спальни, число которыхъ составляло 80% всѣхъ помѣщеній. Непосредственно снимавшихъ квартиры насчитывалось сравнительно немного, а именно во всѣхъ зданіяхъ ихъ было около 2300 человѣкъ, но зато у нихъ нанимало около двухъ тысячъ жильцовъ. Годовая плата въ построенныхъ швейцарскими фабрикантами жилищахъ, была весьма неодинакова. Въ среднемъ она колебалась отъ 60 до 500 франковъ въ годъ.

Статистическій подсчетъ далъ слѣдующую картину:

отъ	60— 75	фр.	въ	годъ	въ	440	случаяхъ	
»	76—100	»	»	»	»	707	»	преимущ. кв.
»	101—125	»	»	»	»	710	»	въ 3 и 4 комн.
»	126—150	»	»	»	»	774	»	

[1]) *Schuler* und *Wegmann*: „Die Arbeitslohne in den industriellen Betrieben des ersten Schweizerischen Fabrikinspektionsbezirkes“. Zeitschrift für schweizerische Statistik, 1895.

отъ	151—175	фр.	въ	годъ	въ	596	случаяхъ
»	176—200	»	»	»	»	572	»
»	201—250	»	»	»	»	676	»
»	251—300	»	»	»	»	370	»
»	301—350	»	»	»	»	235	»
»	351—400	»	»	»	»	81	»
»	401—500	»	»	»	»	78	»

преимущ. кв. въ 4 комн.

Въ среднемъ—на одну квартиру приходится 25—30 куб. метр. воздуха на 1 чел.; плата за куб. метръ колеблется отъ 0,50—1,50 франковъ. На 1 округъ еще съ 1891 г. приходилось 3,300 такихъ жилищъ, причемъ въ каждомъ въ среднемъ жило около 16 человѣкъ. Въ общемъ, они устроены хорошо и далеко меньше перенаселены, чѣмъ безчисленное множество другихъ жилищъ; сверхъ того наемная плата здѣсь относительно много ниже, чѣмъ въ частныхъ квартирахъ. Конечно, затраты фабрикантовъ на это дѣло окупаются мало. Одна фирма считаетъ отдѣльную квартиру изъ 4 комнатъ съ садомъ въ 65 франковъ въ годъ, а получаетъ она за свое почтенное дѣло всего 1%. Фабриканты, по общему мнѣнію нѣмецкихъ изслѣдователей строятъ не дурно («im Ganzem billig und gut»). Затѣмъ имѣются статистическія данныя относительно домостроительства германскихъ фабрикантовъ. По свѣдѣніямъ, собраннымъ для послѣдней всемірной выставки (въ Парижѣ), къ 1 октября 1898 г. въ Германіи насчитывалось свыше 143 тысячъ домовъ построенныхъ разными предпринимателями *). Но филантропическая дѣятельность фабрикантовъ, повторяю, часто существенно разнится отъ начинаній такихъ филантроповъ, какъ Пибоди или Октавія Гилль. Въ большинствѣ случаевъ, постановка дѣла—не чистофилантро-

*) Т. е. считая въ Германіи 8 мил. рабочихъ (перепись 1895 г.) въ среднемъ выстроено около 18 квартиръ на каждую тысячу человѣкъ.

пическая, но съ примѣсью значительной доли *коммерческаго* разсчета. Приведемъ примѣры. Баденская анилиновая и содовая фабрика въ Людвигсгафенѣ-на-Рейнѣ къ 1899 году выстроила 124 домика на 509 семей съ 3.000 обитателей. Всѣ домики обошлись около 200,000 марокъ. Изъ поселка на фабрику проведена своя конка. Поселокъ приноситъ $7^1/_2{}^0/_0$ годоваго дохода. Красильня Мейстера, Луціуса и Брюннинга въ Гохстѣ-на-Майнѣ выстроила 442 квартиры, причемъ стоимость однихъ построекъ обошлась около 1,9 мил. марокъ. Жилища рабочихъ даютъ $4^0/_0$ чистыхъ. Желѣзодѣлательный заводъ въ Аугсбургѣ, затративъ 600 т. марокъ, выстроилъ 1.232 жилища. Далѣе могутъ быть названы: Электрическое акціонерное Общество Шукертъ и К° въ Нюренбергѣ, Южно-германская прядильная фабрика Штальба и К° въ Альтенштадтѣ, Шерстомойня и чесальня въ Доренѣ, близъ Ганновера и др.

Причина такой «вынужденной» благотворительности часто является желаніе сберечь силы и сократить путь рабочихъ, если они помимо труда на фабрики приходится ежедневно проходить большія разстоянія отъ завода домой. Всего же чаще подобнаго рода строительство имѣетъ мѣсто при постройкѣ большихъ заводовъ «на новыхъ мѣстахъ», въ малонаселенныхъ или пустынныхъ мѣстностяхъ. Здѣсь нѣтъ для рабочаго иного жилья кромѣ казармъ построенныхъ для него предпринимателемъ. Въ настоящее время, когда рабочій классъ въ однихъ мѣстахъ представляетъ изъ себя организованную силу, или въ другихъ обѣщаетъ быть таковою, въ ближайшемъ будущемъ болѣе прозорливые предприниматели вносятъ извѣстную идею въ свою вынужденную благотворительность. Въ погонѣ за сохраненіемъ или созданіемъ патріархальныхъ отношеній, они обставляютъ рабочее жилище извѣстнымъ комфортомъ, отъ *казарменной* системы охотно переходятъ къ постройкѣ *коттэджей*, отдѣльныхъ домиковъ въ одну, 2 или 4

квартиры, надѣляютъ отдѣльныхъ рабочихъ садиками и огородами, инвентаремъ, мебелью и домашними животными, а поселки снабжаютъ спеціальными учрежденіями для рабочихъ: школами, больницами, яслями, рынками, театрами, музеями, библіотеками и т. д. Нѣкоторые изъ такихъ поселковъ пользуются заслуженною почтенною извѣстностью, другіе подъ вліяніемъ безсмысленныхъ драконовскихъ правилъ, вырабатываемыхъ предпринимателями, вмѣшивающимися въ интимную жизнь своихъ подчиненныхъ, пользуются славою изощренной каторги. Часто также и самая филантропія лицъ и акціонерныхъ предпріятій, организующихъ подобнаго рода поселки, бываетъ весьма подозрительнаго свойства, а выставляемая ими на показъ идеальная чистота побужденій на повѣрку оказывается весьма обыкновеннымъ корыстнымъ разсчетомъ.

ГЛАВА III.

Домостроительныя общества.

Отъ иниціативы отдѣльныхъ лицъ до иниціативы, исходящей отъ отдѣльной группы лицъ, организованныхъ въ благотворительное общество, остается, конечно, всего одинъ шагъ. Въ настоящее время нѣтъ ни одного европейскаго государства, не исключая Россіи, гдѣ не имѣлось бы подобнаго рода учрежденій. Появленію и благополучному существованію послѣднихъ въ теченіе многихъ лѣтъ сильно способствуетъ ихъ *доходность*, т. е. квартирныя предпріятія отнюдь не ложатся на плечи благотворителей, а окупаютъ сами себя и даже даютъ извѣстный, иногда сравнительно высокій, *дивидендъ*. Ходъ дѣла очень несложенъ. Если общество, задавшееся цѣлью помощи населенію квартирою, не доставляетъ исключительно «даровыхъ» квартиръ, а взимаетъ за нихъ извѣстную плату, то тѣмъ самымъ оно выступаетъ въ качествѣ обыкновеннаго домовладѣльца,

но только домовладѣльца съ пониженными противъ общаго уровня требованіями на доходъ Очевидно, что при раціональной постановкѣ дѣла оно уже тѣмъ самымъ окупаетъ часть своихъ расходовъ. Плата при этомъ можетъ быть назначаема сообразно съ суммою расходовъ; изъ нихъ иногда необходимо выключить расходы по управленію, такъ какъ организаторы дѣла часто несутъ даромъ необходимыя административныя обязанности. Если общество не строитъ новый домъ, а беретъ въ свои руки старый, то, улучшивъ его, оно стремится изгнать весь классъ посредниковъ и арендаторовъ и войти въ непосредственное сношеніе съ рабочимъ населеніемъ; затѣмъ, оно ограничивается всего половиною прежней прибыли, а слѣдовательно создаетъ возможность сдавать и самыя квартиры значительно дешевле. Понятно, что общество, убавивъ лишній % изъ своей чистой прибыли или накинувъ всего одну лишнюю марку въ мѣсяцъ на трехкомнатную квартиру, сразу получаетъ возможность производить ремонтъ и улучшенія этого же самаго жилища, что, конечно, было почти совершенно невозможно при прежнемъ порядкѣ.

При извѣстной доходности мелкихъ квартиръ и малой доходности капитала (процентъ, которымъ вполнѣ удовлетворяются западные капиталисты, колеблется въ настоящее время между $1^1/_4$ и $3^1/_2$) «разрѣшеніе квартирнаго вопроса» путемъ обществъ является, въ сущности, довольно прибыльнымъ предпріятіемъ. Въ настоящее время примѣру благотворительныхъ обществъ стали слѣдовать общества, задавшіяся исключительно коммерческими цѣлями. Дѣятельность этихъ *спекулятивныхъ* обществъ довольно успѣшна. Спекулятивныя общества существуютъ въ настоящее время въ весьма многихъ мѣстностяхъ Европы и Америки; при этомъ они отнюдь не являются представителями аферы и спекуляціи въ тѣсномъ смыслѣ слова. Дѣйствія ихъ согласуются и съ нуждами населенія,

и съ требованіями гигіены. Нельзя установить строгаго разграниченія между филантропическими и спекулятивными обществами. Въ весьма многихъ случаяхъ очень трудно различить характеръ общества, такъ какъ дѣятельность его руководится то тѣмъ, то другимъ мотивомъ. Конечно, съ общихъ соціально-политическихъ и экономическихъ точекъ зрѣнія, и эти мѣропріятія не являются даже слабымъ лекарствомъ противъ жилищной неурядицы. Общества эти абсолютно не разрѣшаютъ квартирнаго вопроса, какъ *массового*. Помощь исходящая отъ общественныхъ учрежденій,—категорически заявляетъ Эд. Бернштейнъ, изучившій положеніе дѣла въ первой по этому вопросу странѣ, въ Англіи,—*оказывается совершенно недостаточною*. Затѣмъ они безучастны къ настоящему положенію вещей. Всѣ недостатки жилья въ существующихъ уже зданіяхъ ихъ не касаются.

Организація такъ называемыхъ строительныхъ или домостроительныхъ обществъ—одно изъ популярнѣйшихъ мѣропріятій на Западѣ (Baugenossenschaften, Dwillings Compagnies, Bauvereine, Building-Societies и пр.). Всѣ строительныя общества нашего времени можно раздѣлить на двѣ группы: первая Baugenossenschaften или Industrial Dwillings Compagnies — строительныя общества, сами *строющія* зданія *для своихъ сочленовъ* такъ называемыя Erwerbshäuser или же зданія предназначенныя для сдачи въ наемъ (Mietwohnungen), вторая— строительныя общества, сами строющія *для другихъ*. Затѣмъ всѣ общества можно раздѣлить по принципу, ихъ соединяющему; таковы общества общеполезныя (gemeinnützige), или благотворительныя (benefiat), и общества акціонерныя или промышленныя. Мы будемъ говорить о каждой изъ этихъ группъ не въ отдѣльности, а по странамъ.

Члены вербуются изъ среды лицъ, находящихся приблизительно въ одинаковыхъ квартирныхъ условіяхъ. Каждый членъ

ео ipso—претендентъ на собственное жилище въ болѣе или менѣе отдаленномъ будущемъ. Такія ассоціаціи любителей недвижимой собственности строятъ или покупаютъ для передѣлки дома за счетъ общества. Купленные или отремонтированные дома сдаются въ наемъ или продаются членамъ въ разсрочку. Зачастую строительныя общества сами не строятъ, ограничиваются однимъ только кредитомъ для своихъ сочленовъ, желающихъ самостоятельно выстроить илипріобрѣсти себѣдомъ. Такія чисто-кредитныя организаціи—первоначальный типъ строительныхъ обществъ. Родина ихъ Англія, къ строительнымъ обществамъ которой сейчасъ мы и обратимся.

Англія.

Здѣсь эти общества, подъ именемъ Grand-und Hauserwerbsgenossenschaften и Land and Building-Societies, извѣстны съ начала столѣтія. Эти Building Societies были не чѣмъ инымъ, какъ обыкновенными ссудо-сберегательными товариществами, выдававшими ссуды съ спеціальною цѣлью—поддержанія своихъ сочленовъ при постройкѣ ими жилищъ. Такъ какъ подобныхъ охотниковъ всегда было много, то очередь рѣшалась путемъ метанія жребія. Старѣйшій изъ извѣстныхъ союзовъ подобнаго рода—одинъ шотландскій деревенскій клубъ, основаный въ 1815 году въ выселкѣ Kirkudbright'ѣ. Но эпоха ихъ процвѣтанія наступила только въ 50-хъ годахъ, когда были основаны наиболѣе значительныя изъ существующихъ нынѣ ассоціацій этого рода. Такъ, въ 1841 г. въ Лондонѣ было основано Association for improving the dwellings of the industral classes, въ 1844—Society for impoving the condition of the labouring classes и пр., въ 1851 году возникло Birbeck Society въ Лондонѣ и Permenet Bilding Society въ Лидсѣ, въ 1853 г. въ Бирмингамѣ и Шеффильдѣ и т. д. Въ 1871 г. ихъ было во всей странѣ около 2-хъ тысячъ, въ

1885 г. около 2.300 Теперь въ Англіи насчитываютъ около 4 тысячъ строительныхъ обществъ. Съ теченіемъ времени члены такихъ товариществъ разбились на двѣ группы: вкладчиковъ и заемщиковъ. Въ послѣднихъ, само собою понятно, никогда недостатка не было, но и первые, въ виду высокаго, запрещаемаго закономъ при всѣхъ иныхъ кредитныхъ сдѣлкахъ, ссуднаго %, вербовались весьма охотно изъ также не малаго числа охотниковъ нерискованнаго приращенія капиталовъ. Въ Англіи строительныя общества этого рода впервые подверглись законодательной регламентаціи въ серединѣ 30-хъ годовъ. По закону 14 іюня 1836 года, эти ассоціаціи подъ именемъ Benefit Building Societies были признаны наравнѣ съ извѣстными Friendly Societies, имѣвшими полное право гражданства, но при этомъ, помимо предварительнаго разрѣшенія и регистраціи каждаго новаго общества, ограничивались размѣры и самыхъ оборотовъ товарищества. Такъ, пай каждаго члена не долженъ былъ превышать 150 фунтовъ, а ежемѣсячный взносъ—1 фунта стерлинговъ. Законъ разрѣшалъ членамъ брать ссуды изъ капитала общества, съ уплатою за это процентовъ, высота которыхъ не ограничивалась дѣйствовавшимъ законодательствомъ противъ ростовщичества. Спустя 40 лѣтъ, а именно въ 1874 году, былъ изданъ болѣе обстоятельный законъ (Act to consolidate and amend the Laws relating to Building Societies), точно опредѣлившій права и организацію строительныхъ обществъ. Они стали носить характеръ небольшихъ, но солидныхъ гипотечныхъ банковъ, которые принимаютъ вклады и отъ постороннихъ лицъ и выдаютъ ссуды на постройку домовъ или пріобрѣтеніе ихъ.

Жизнь внесла разнообразіе въ организацію этихъ обществъ. Одни изъ нихъ учрежденія временныя (terminable), другія постоянныя (permanent). Англійское законодательство различаетъ еще двѣ разновидности строительныхъ обществъ Bowkett So-

cieties и Starr-Bowkett Societies, получившія названія отъ именъ ихъ учредителей. Первыя приближаются къ первоначальному типу домостроительной коллегіи, къ ссудо-сберегательнымъ товариществамъ, но съ выдачею безпроцентныхъ ссудъ, вторыя представляютъ изъ себя временныя организаціи: общество возникаетъ для постройки какого-нибудь одного зданія. Послѣдняя категорія обществъ имѣетъ въ послѣднее время большое распространеніе, такъ что изъ числа 194 домостроительныхъ товариществъ, зарегистрованныхъ въ теченіе 1897 года, 26% состояли изъ этихъ «летучихъ» организацій.

Каждый годъ во всей странѣ возникаетъ значительное количество обществъ. Въ 1871 г. ихъ было 2.000 съ 800 тысячъ членовъ. Затѣмъ вновь занесено въ правительственный регистръ:

въ	1875	году . . .	140 обществъ.
»	1876	» . . .	146 »
»	1877	» . . .	164 »
»	1878	» . . .	125 »
»	1879	» . . .	121 »
»	1880	» . . .	168 »
»	1881	» . . .	237 »
»	1882	» . . .	173 »
»	1883	» . . .	199 »
»	1884	» . . .	223 »
»	1885	» . . .	170 »
»	1886	» . . .	190 »
»	1887	» . . .	194 »

Всего въ 1887 году въ Англіи и Ирландіи функціонировало 2.404 общества съ 605.421 членовъ. Они владѣли свыше 36 мил. фунтовъ стерлинговъ, собранныхъ среди своихъ со-

членовъ и 15,6 мил. фун., взятыми на выплату. Въ 1895 г. такихъ обществъ насчитывалось въ Великобританіи 3.730 *).

Операціи нѣкоторыхъ изъ нихъ достигаютъ громадныхъ размѣровъ. Такъ Queen Bridge Street Society (Манчестеръ) имѣетъ годового оборота около 9 мил. рублей, Birbeck Society (Лондонъ) около 70 мил. рублей Bradford third equitable Society — 8 мил. и т. д. Имущество и операціи всѣхъ 2.625 обществъ, приславшихъ отчеты своему центральному учрежденію при министерствѣ торговли, оцѣнивалось свыше 1/2 милліарда рублей, операціи же всѣхъ англійскихъ обществъ достигаютъ, по всей вѣроятности, 3/4 мил. рублей. Эти общества вызвали многочисленныя подражанія въ разныхъ англійскихъ колоніяхъ, въ Австраліи, Канадѣ и Соединенныхъ Штатахъ, а также въ Бельгіи и Италіи.

Въ Англіи существуетъ еще особый видъ акціонерныхъ обществъ—«Land and Building Societies», имѣющихъ цѣлью покупку большихъ земельныхъ участковъ внѣ городскихъ предѣловъ и постройку на нихъ цѣлыхъ городовъ или колоній. Они скупаютъ землю en grand и строятъ зданія массами, такъ что каждый изъ членовъ получаетъ домикъ по возможно низкой цѣнѣ. Общества эти возникли въ 40-хъ годахъ текущаго столѣтія и ведутъ свое начало отъ знаменитой лиги противъ хлѣбныхъ законовъ (anti-corn-law-league), когда могущественная лига стремилась создать свободные городки въ провинціи и для привлеченія къ себѣ общественнаго мнѣнія распродавала населенію громадныя земельныя площади по мелкимъ и доступнымъ по цѣнѣ участкамъ. Этотъ видъ предпріятій не имѣетъ особаго распространенія въ Англіи. Болѣе серьезное значеніе подобныя строительныя общества имѣютъ въ *Америкѣ*. Здѣсь они тоже типа Buildings Societies

*) По другимъ свѣдѣніямъ въ 1897 г. ихъ было 3.027.

и называются Building and loan associations. Въ Соединенныхъ Штатахъ славятся своею кипучею дѣятельностью строительныя общества въ Филадельфіи, Цинцинатти, Чикаго, Балтиморѣ, Питсбургѣ, Сенъ-Полѣ и Миннеаполисѣ. Всего въ штатахъ насчитывается свыше 5 тысячъ такихъ строительныхъ обществъ съ балансомъ въ $1^1/_2$ милліарда рублей.

Другой типъ *англійскихъ* домостроительныхъ обществъ, это—промышленыя Indusrial Dwellings Companies.

Сюда относятся всевозможныя спекулятивныя и коммерческія домостроительныя предпріятія, которыя строго говоря отличаются отъ обычнаго домовладѣнія лишь тѣмъ, что владѣніе единичнаго лица замѣнено владѣніемъ лица юридическаго, высота прибыли ограничена извѣстнымъ предѣломъ. Въ постройки этихъ обществъ вложены въ настоящее время значительные капиталы.

Въ 1898 году, по даннымъ Бернштейна, въ Англіи функціонировало около 2.600 зарегистрованныхъ предпріятій подобнаго рода съ 613 тыс. членовъ. Общая сумма капиталовъ, которыми владѣли и распоряжались эти учрежденія, достигала 460 мил. рублей на наши деньги. Такихъ обществъ много въ самомъ Лондонѣ. Напримѣръ, Восточная строительная компанія Лондона East-End, Dwilings Compagnies даетъ помѣщенія бѣднѣйшей части рабочаго населенія, преимущественно рабочимъ на докахъ; поэтому изъ 281 комнаты 138 комнатъ отдаются, какъ отдѣльныя квартиры съ платой отъ одного до 2 шиллинговъ въ недѣлю. Пайщики получаютъ 4% дивиденда. Южная Лондонская Компанія была основана женщиною, нѣкоей миссъ Коксъ; капиталъ былъ собранъ между ея личными знакомыми. Въ настоящее время Коксъ директоръ этой компаніи. Предпріятіе значительно разрослось. Домъ построенъ такъ, что въ серединѣ его находится открытое четырехъугольное пространство, куда ведутъ ворота. Двери изъ помѣщеній верхнихъ этажей выходятъ

на балконы. Оригинально здѣсь приспособленіе для собиранія сора: на балконахъ и въ проходахъ сдѣланы небольшія круглыя отверстія, соръ приметается сюда и по трубамъ спускается въ общее помѣщеніе въ подвалѣ. Южная компанія получаетъ 4% дивиденда. The Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes въ Лондонѣ даетъ въ 1.426 помѣщеніяхъ пріютъ 5.650 лицамъ. Средняя годовая цѣна комнаты равна 51 фунт. стерл. Диведендъ колеблется отъ 4½ до 5% въ годъ.

Лондонская Строительная Компанія основана въ маѣ 1901 года съ капиталомъ въ 200.000 ф. на акціяхъ по 1 ф., т. е. около 10 руб. каждая. Въ маѣ 1897 года было выпущено акцій на 100.000 ф. Подписка продолжалась три дня, причемъ была допущена разсрочка платежа болѣе, чѣмъ на три мѣсяца, въ четыре взноса.

Всѣ эти общества, какъ мы видѣли, даютъ высокій для Англіи дивидендъ. То же наблюдается и въ *Америкѣ*, гдѣ постройка акціонерными обществами домовъ для бѣдныхъ носитъ неподражаемое названіе: *„пятипроцентная благотворительность“*.

Бельгія.

Въ 1894 году общества, занимавшіяся исключительно открытіемъ кредита, существовали въ 25 округахъ Бельгіи, выдавшей всѣмъ предпріятіямъ 2.740 т. руб. Въ Бельгіи движеніе въ пользу квартирнаго вопроса началось въ 1846 году. Въ 1857 году герцогъ Брабантскій (нынѣ король Леопольдъ II), вмѣстѣ съ нѣсколькими филантропами, основалъ первое бельгійское анонимное общество для постройки жилищъ для рабочихъ. Въ 1857 году былъ учрежденъ Высшій Гигіеническій Совѣтъ—Le Conseil superieur d'hygiène, начавшій свою дѣятельность изслѣдованіемъ жилищъ бельгійскихъ рабочихъ. Раскрытая при

этомъ масса вопіющихъ фактовъ надѣлала въ свое время много шума, но практическихъ послѣдствій отсюда никакихъ не произошло. Квартирный вопросъ былъ вновь преданъ забвенію.

Но и ему не суждено было осуществиться по чисто формальнымъ причинамъ. Только съ обнародованіемъ закона 12 іюля 1861 г. разрѣшавшаго учрежденіе анонимныхъ обществъ, въ Бельгіи впервые появились строительныя общества. Въ 1865 году появилось строительное общество въ Брюсселѣ, воздвигнувшее рядъ зданій съ жилыми помѣщеніями и магазинами. Затѣмъ учредились общества въ Антверпенѣ (1867), въ Люттихѣ (1867), фешенебальное—„Société anonyme des habitations ouvrieres de l'agglomération bruxelloise“ (1868), гдѣ принимаютъ участіе члены королевской семьи и аристократія. У этого общества около 300 домовъ и свыше 2 милл. франковъ капитала. Въ 70 годахъ были основаны строительныя компаніи—въ Люттихѣ (1874), въ Ст.-Николасѣ (1875), въ Намюрѣ (1877) и т. д. Но дѣятельность ихъ была крайне ограничена вплоть до конца 80-хъ годовъ, когда былъ изданъ законъ (9 августа 1899 г.), энергично поощряющій постройку новыхъ жилищъ для рабочихъ и разрѣшающій Государственной Сберегательной Кассѣ выдавать субсидіи учрежденіямъ и обществамъ для подобнаго рода цѣлей. Согласно новому закону, общества строящія дома для рабочихъ, могутъ быть какъ анонимныя, такъ и кооперативныя. Первое кооперативное общество, учрежденное по новому закону, возникло 1-го ноября 1890 года въ Брюсселѣ. Въ составъ его учредителей вошли какъ служащіе въ разныхъ общественныхъ учрежденіяхъ Брюсселя, такъ и нѣкоторые изъ болѣе зажиточныхъ обывателей. Общество это называется «*Кооперативное общество сбереженій, кредита и построекъ*»; правленіе его находится въ Брюсселѣ.

Общество преслѣдуетъ двоякую цѣль: во 1-хъ, составленіе

основнаго капитала для построекъ изъ принятыхъ на проценты сбереженій и пожертвованій рабочихъ; въ 2-хъ, при помощи этого капитала, а равно и займовъ постройку или покупку домовъ. исключительно предназначенныхъ подъ квартиры рабочимъ. Въ члены общества принимаются всѣ, безъ различія пола и возраста. При вступленіи необходимо пріобрѣсти хотябы одинъ его пай. Дома общества могутъ цѣликомъ или частью переходить въ собственность отдѣльныхъ членовъ кооперації. И въ нихъ могутъ селиться только его члены. Второе подобное общество возникло въ 1892 г. въ Лувенѣ, подъ названіемъ: « *Кооперативное общество доставленія помѣщеній рабочему классу*». Девизъ общества: Eigen heerd is goud weerd—собственное жилище стоитъ золота.

Всякій членъ общества уплачиваетъ $1^1/_2$ франка въ недѣлю; за каждую просрочку налагается штрафъ въ размѣрѣ 10-ти сантимовъ. При кассѣ общества существуетъ безплатная лотерея съ однимъ обязательнымъ ежегоднымъ выигрышемъ въ размѣрѣ $2^1/_2$ тысячъ франковъ. Каждый годъ лѣтомъ бываетъ розыгрышъ между тѣми членами общества, которые еще не выигрывали. Каждый выигравшій письменно обязуется построить или купить въ теченіе года домъ, стоимостью по меньшей мѣрѣ въ сумму выигрыша. Въ случаѣ уважительной причины годичный срокъ можетъ быть продолженъ. Совѣтъ, отъ имени общества, беретъ на домъ первую закладную, какъ гарантію того, что его собственникъ исполнитъ свои обязательства. Всѣ расходы по составленію закладной, нотаріальные акты и пр. платежи по покупкѣ земли или дома падаютъ всецѣло на члена-покупателя.

Полученіе премій и пріобрѣтеніе дома не освобождаютъ отъ обычныхъ членскихъ полуторафранковыхъ взносовъ. Они уплачиваются вплоть до накопленія на личномъ счетѣ даннаго члена 2.500 франковъ. Кромѣ того за выигрышъ платится

ежегодно $4^1/_2{}^0/_0$, т. е. по 112 франковъ и 50 сантимовъ до тѣхъ поръ, пока, опять-таки, не составится та же премія въ 2.500 франковъ.

Кооперація налагаетъ также на своего сочлена-домовладѣльца слѣдующія обязанности: 1) страховать домъ за свой счетъ, 2) ремонтировать его, 3) уплачивать всѣ налоги и повинности, на него падающіе, 4) отдавать домъ въ наймы только въ крайности и притомъ не иначе, какъ съ согласія Совѣта Кооперації и на условіяхъ, имъ допустимыхъ. Оба общества вызвали въ послѣднее время значительное число подражаній.

Бельгійскія домостроительныя общества влачили первое время довольно жалкое существованіе и только отмѣченный выше законъ 9 августа 1889 года, разрѣшившій имъ займы изъ Государственной Сберегательной Кассы, поставилъ дѣло на прочную ногу. Спустя десять лѣтъ послѣ изданія закона въ Бельгіи было уже 140 домостроительныхъ обществъ, питавшихся изъ благодѣтельнаго казеннаго источника. Главную массу составляли кредитныя товарищества, т. е. общества, сами не строящія, а только ссужающія съ этою цѣлью необходимыми средствами. Общій акціонерный капиталъ всѣхъ бельгійскихъ обществъ превысилъ въ 1900 году—14 мил. франковъ. Изъ Государственной Сберегательной Кассы къ 1 декабря 1900 года было взято $35^1/_2$ мил. франковъ. Высота процента колебалась отъ $2^1/_2$ до $3^1/_4$, при чемъ главная масса капитала, а именно 28,1 мил. франковъ, была ссужена за $2^1/_2{}^0/_0$. Средняя стоимость дома, построеннаго на эти средства при помощи домостроительнаго общества, равнялась 3 т. фр., т. е. суммѣ крайне незначительной даже для ограниченнаго рабочаго бюджета. Emil Ver Hees даетъ слѣдующую картину финансоваго положенія бельгійскихъ домостроительныхъ обществъ на 31 декабря 1900 г.*).

*) *E. Ver Hees.* Wohnungsfrage in Belgien. Schr. d. V. f S. B. XCVII. 1901

Провинціи	Кредитныя общества.	Строительныя общества.	ВСЕГО.	На одного жителя приходится франка
	Въ тысячахъ франковъ.			
Геннегау . . .	13.784	110	13.894	12,12
Люттихъ	6.629	40	6.669	7,83
Намюръ . .	5.276	132	5.408	15,30
Брабантъ	4.951	378	5.388	4,14
Антверпенъ . . .	1.470	568	2.038	2,43
Люксембургъ . .	1.861	24	3.885	8,49
Восточная Фландрія	1.394	49	1.444	1,39
Лимбургъ . . .	1.179	21	1.201	4,92
Западная Фландрія .	323	458	781	0,96
Всего въ Бельгіи . . .	34.378	1.782	38.711	5,67

Италія.

Наиболѣе значительныя домостроительныя общества находятся въ Миланѣ и Генуѣ, да и вообще большинство товариществъ находится въ Сѣверной части полуострова. Большое участіе въ нихъ принимаютъ рабочіе различныхъ строительныхъ цеховъ. Въ одномъ миланскомъ обществѣ — члены его строительные рабочіе въ будни работаютъ по заказу на сторону, а по воскреснымъ и праздничнымъ днямъ, которыхъ много во всѣхъ католическихъ странахъ, строятъ зданія для членовъ своего сообщества. Трудъ каждаго строго учитывается и, въ результатѣ, для того, чтообы общество могло выстроить домъ, необходимы только земля и строительные матеріалы *). Въ 1893 году всѣхъ домостроительныхъ товариществъ въ Италіи было 87.

*) *Schneider*: Handbuch für Baugenossenschaften. 1899, *Hans Criger*: Baugenossenschaften. Handwörterbuch. B. II. 2 Anf. 1899. стр. 465, *H. Crüger*: Die Erwerbs. und Wirtschaftsgenossenschaften in einzelnen Ländern. 1892.

Швейцарія.

Домостроительныя общества появляются въ Швейцаріи съ середины 50-хъ годовъ. Среди ряда другихъ выдѣляются слѣдующія общества.

Цюрихское общество квартиронанимателей (Verein Züricher Wohnungsmiether), основанное въ концѣ 1891 года, покупаетъ, строитъ и арендуетъ хорошіе дома съ мелкими квартирами. Въ то же время оно слѣдитъ за населяющими ихъ жильцами, не позволяя легкомысленно мѣнять жилище и облегчая эту смѣну при наличности серьезныхъ причинъ.

Затѣмъ извѣстны: Aktiengesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen (1860), Aktienbauverein Zürich (1872), Genossenschaft Eigenheim (1890), Baugesellschaft Dacheim (1895), Baseler Wohngenossenschaft (1900) и др. *).

Въ Французской Швейцаріи извѣстны слѣдующія домостроительныя общества. Въ Невшателѣ три: 1) Société immobilière de la Chaux de Fonds (1870), выстроившее 75 домовъ, съ капиталомъ въ 273 т. франковъ. Наиболѣе дешевыя квартиры въ 480 франковъ въ годъ, безъ платы за воду. Общество получаетъ 5,2% дивиденда; 2) Société de construction «Le Locle» (1870) примѣрно того же размѣра, что и предыдущее, но дивидендъ ниже (3%); 3) «Le Foyer» (1895), квартиры цѣною въ 269 фр. въ годъ въ 7 зданіяхъ. Капиталъ общества 1 мил. фр., дивидендъ $3^1/_2$%.

Въ Кантонѣ Во — пять обществъ: 1) Société de construction de Lausanne (1860), выстроившее 8 зданій съ 74 квартирами и 24 магазинами, квартирная плата отъ 192 до 252 фр.,

*) *Paul Pflüger*: Die Wohnungsfrage. Цюрихъ. 1899. *F. Mangold*: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz. Schriften des V. f. S. B. *XCVII*. Лейпцигъ 1901 г. Тамъ же *A. Schmeizler*: La question du logement dans la Suisse occidentale. 1901 г.

капиталъ въ 400 т. фр., дивидендъ $3^1/_2$; 2) Société immobilière de la rue du Jura (1875); 3) L'Abeille (1893); 4) Société philanthropique immobilière, Vevey (1815); 5) La Rouche, Payerne (1893). Въ Кантонѣ Женева три общества: 1) Association Coopérative immobilière (1867); 2) «Le Foyer» (1894) и 3) Société Génevoise des logements hygiéniques (1892).

Всѣхъ домовъ во Французской Швейцаріи, выстроенныхъ домостроительными товариществами, насчитывалось къ концу 1900 года 258. Въ каждомъ изъ нихъ помѣщалось отъ одной до шестнадцати квартиръ. Квартиры устраивались преимущественно отъ 2 до 4 комнатъ, у хотя двухъ обществъ имѣлись квартиры отъ 4 до 6 комнатъ. Населеніе въ этихъ домахъ не было скученнымъ, на одну комнату въ среднемъ приходилось не болѣе 1,2 человѣка. Цѣны за квартиру колебались отъ 120 до 620 франковъ въ годъ, но главнымъ образомъ отъ 200 до 300 франковъ. Дома продавались, начиная отъ 5 тыс. франковъ и доходили до 23 тыс. франковъ, смотря по величинѣ. Жилище обходилось одному человѣку отъ 981 до 2.285 франковъ.

По свѣдѣніямъ за 1895 годъ эти общества дали слѣдующій дивидендъ:

1	общество	— $1^1/_2$ %
3	»	— 3 %
2	»	— $3^1/_2$ %
1	»	— $3^3/_4$ %
3	»	— 4 %
1	»	— 5,2
1	»	— 5,4

Голландія.

Свѣдѣнія объ этой странѣ очень устарѣли. Изъ статистическихъ данныхъ за 1889 годъ извѣстно, что число домо-

строительныхъ обществъ не превышало тогда 28. По газетнымъ свѣдѣніямъ въ 1897 году всѣхъ подобнаго рода обществъ было въ Голландіи 60, а изъ нихъ почти половина приходилась на одинъ Гаарлемъ.

Данія *).

Число членовъ въ датскихъ домостроительныхъ обществахъ постепенно возрастаетъ. Въ 1868 году ихъ было всего 360, спустя 10 лѣтъ—7.350, спустя еще десять лѣтъ, т. е. въ 1887 году—14.500 и, наконецъ, въ 1898 году—13.530. Точно также возрастаетъ и число выстроенныхъ домовъ (въ 1898 г. — свыше одной тысячи) и сумма израсходованныхъ капиталовъ (въ 1898 г. свыше 8,3 мил. кронъ.).

Въ Даніи впереди другихъ стоитъ многочисленное «общество постройки домовъ для рабочихъ», учрежденное въ 1862 году, общество ежегодно строитъ—отъ 80 до 90 мелко-квартирныхъ зданій и продаетъ ихъ своимъ сочленамъ. въ 1889 году насчитывалось 16.241 человѣкъ, но впрочемъ, въ 1899 году, по какимъ то внутреннимъ причинамъ, число ихъ сразу упало до 13.756 чѣловѣкъ. Всѣхъ зданій въ 1883 году во владѣніи общества считалось 523, а въ 1899 г. 1.129 домовъ для рабочихъ.

Общество заботиться о путяхъ сообщенія, и выработкѣ жилищнаго законодательства, и издаетъ спеціальный листокъ по квартирному вопросу и дѣятельности общества. Члены общества уплачиваютъ единовременный вступительный взносъ въ три франка, за пай—сто франковъ. Послѣдніе уплачиваются постепенно: первый мѣсяцъ—5 фр., слѣдующій по 50 сантимовъ

*) *Trap* et *Schmidth*: Les habitations ouvrières en Danemark et principalement de Copenhague. Paris Secrétariat de la Société française des Habitations à bon marché. 1900 г. Также *проф. Альбрехтъ*: „Die Wohnungsfrage in Dänemark". 1901. (Sch. V. f. S). *Unger*. Der Arbeiterbauverein in Kopenhagen. Лейпцигъ. 1895.

еженедѣльно до выплаты. Каждый членъ имѣетъ право владѣть не болѣе, какъ пятью паями. Доходъ распредѣляется слѣдующимъ образомъ: 10% въ резервный фондъ, 10% въ строительный фондъ, а остальное, исключивъ расходы по управленію и содержанію, выдается участникамъ въ качествѣ дивиденда. Въ 1897 году общество насчитывало 462 члена изъ среды ремесленниковъ, почтовыхъ чиновниковъ, рабочихъ, учителей и пр. Въ 1899 году число членовъ возросло до 600.

Австрія

Въ *Австріи* строительныя общества имѣли еще меньшій успѣхъ. Здѣсь они кое-гдѣ появляются въ самомъ концѣ 60-хъ годовъ, но почти всѣ быстро ликвидируютъ свои дѣла.

Затѣмъ въ серединѣ 80-хъ годовъ дѣло общественнаго домостроительства кое-какъ налаживается. Въ 1894 году въ Австріи насчитывается около 12 домостроительныхъ обществъ, владѣющихъ сообща не болѣе 700 т. гульденовъ. Цифры весьма ничтожныя для такого большого государства! Кромѣ того, въ Венгріи, по свѣдѣніямъ Ганса Крюгера, имѣлось два небольшихъ домостроительныхъ общества.

Франція *).

Первыя французскія акціонерныя домостроительныя общества возникли въ 60-хъ годахъ XIX столѣтія. Старѣйшія изъ нихъ Société des maisons ouvrières, основанное въ 1866 году въ Амьенѣ, и Compagnie immobilière pour la construction des maisons d'ouvrières, возникшее въ слѣдующемъ году въ Лиллѣ. Оба эти общества впослѣдствіи ликвидировали свои дѣла въ виду полнаго неуспѣха. Въ Парижѣ первое общество подобнаго рода

*) Детальныя и весьма интересныя свѣдѣнія можно найти въ отчетѣ: „Rapport du conseil supérieur des habitations à M. le Président de la republique. Année 1899. Парижъ. Изд. Imprimerie Nationale.

было организовано въ 1882 году и носило наименованіе Société des habitations ouvrières de Passy-Auteuil. Общество это, какъ и всѣ французскія общества возникшія, до 1890 года, должно было вскорѣ ликвидировать свои дѣла. Съ 1890 года положеніе строительныхъ обществъ во Франціи измѣнилось къ лучшему. Въ этомъ году было основано одно весьма энергичное общество: Société française des habitations a bon marché, ставшее центромъ подобнаго рода дѣятельности для всей страны *). По отчету этого общества за 1899 годъ во Франціи къ этому времени было 69 домостроительныхъ обществъ, изъ нихъ 44 акціонерныхъ, 19 основанныхъ на принципѣ самопомощи, одно общество домостроительнаго кредита, одно ссудосберегательное и четыре благотворительныхъ. Общій оборотный капиталъ равнялся почти 15 милл. франковъ, а стоимость недвижимости около 18 милл. Всѣхъ домовъ было выстроено почти 900, а въ нихъ квартиръ около 3.000, не считая помѣщеній подъ торговопромышленныя заведенія.

Альбрехтъ **) даетъ слѣдующія свѣдѣнія о состояніи всѣхъ домостроительныхъ обществъ во франціи въ 1899 году:

Имѣлось жилищъ..	Акціонерныхъ компаній.	Обществъ самопомощи.	Сберегательныхъ товариществъ	Благотворительныхъ обществъ.
1) для сдачи въ наемъ:				
число домовъ .	622	99	—	33
ихъ стоимость. .	2.476.563 фр.	482.538 фр.	—	241.529 фр.
домовъ (казармъ) .	224	18	16	20
въ нихъ квартиръ .	2.255	70	39	379
„ „ лавокъ .	18	—	—	—
ихъ стоимость.	8.792.217 фр.	269.070 фр.	114.000 фр	1.964.129 фр.
2) для собственнаго пользованія:				
число домовъ.	967	96	37	53
ихъ стоимость	4.861.780 фр.	613.726 фр.	213.500 фр.	307.005 фр.

*) Не безъ вліянія на успѣхъ дѣла остался и законъ 30 ноября 1894 г. (Loi relative aux habitatins à bon marché).

**) *H. Albrecht.* Die Wohnungsfrage in Frankreich. 1901. стр. 176, таб. IV.

Финансовое положеніе этихъ обществъ было неодинаково. Оно лучше всего видно изъ слѣдующей заимствованный изъ того же источника таблицы (Суммы въ милл. франковъ).

	Акціонер. общества.	Товарищество самопомощь.	Кредитныя общества.	Сберегательн. товарищ.	Благотвор. общества.
Число обществъ	41	14	1	1	1
Оборотный капиталъ	10,8	0,7	0,5	2	2,7
Внесенный „	9.6	0,5	0,1	0,6	2,5
Выдан. обратно „	0,2	0,002	—	0,006	—
Заемныи „	4.3	0,7	0,9	—	0,2
Возвращенные займы	0,3	0,01	—	—	—
Стоимость всей недвижимости . . .	14,3	1,1	—	0,5	2,4
Стоимость зем. участа	0,5	0,01	—	—	0,008
Резервный фондъ (всѣхъ видовъ)	0,4	0,01	—	0,07	—

Но и въ тѣхъ странахъ, гдѣ строительныя общества получили болѣе или менѣе широкое распространеніе, выгодами воспользовались преимущественно обезпеченные слои городского населенія: мелкіе лавочники, хозяева-ремесленники, приказчики, наиболѣе состоятельные изъ рабочихъ (мастера, десятники и пр.). Фактъ этотъ засвидѣтельствованъ всѣми изслѣдователями. Причиною такого односторонняго направленія дѣятельности товариществъ оказывается, прежде всего, высокій размѣръ паевыхъ взносовъ и платежей по займамъ, что неизбѣжно вытекаетъ изъ краткосрочности ссудъ, выдаваемыхъ товариществами (большею частью на 10—20 лѣтъ). Пониженію же платежей путемъ удлиненія срока ссудъ препятствуетъ то

обстоятельство, что при этомъ соотвѣтственно увеличилось бы и время, потребное для накопленія капитала, и многимъ участникамъ пришлось бы десятки лѣтъ дожидаться ссудъ, такъ какъ въ большинствѣ товариществъ взносы и платежи участниковъ служатъ почти единственнымъ источникомъ, изъ котораго выдаются ссуды. Кромѣ высоты платежей, важное значеніе имѣетъ и непостоянство заработка большинства рабочихъ, благодаря чему рѣдко кто въ состояніи аккуратно платить каждый мѣсяцъ въ теченіе 10—20 лѣтъ, хотя-бы даже платежи эти и были ему по силамъ при обычномъ заработкѣ. Наконецъ, не слѣдуетъ упускать изъ виду и того, что современный рабочій, по условіямъ хода дѣлъ въ той отрасли промышленности, на которой онъ спеціализировался, нерѣдко бываетъ вынужденъ мѣнять мѣсто своего жительства, а потому пріобрѣтеніе постоянной осѣдлости для него далеко не всегда возможно, и строительныя общества часто служатъ для него только мѣстомъ выгоднаго помѣщенія своихъ сбереженій.

Такимъ образомъ домостроительныя общества при всей грандіозности достигнутыхъ ими (въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ) результатовъ, далеко не разрѣшили жилищнаго вопроса, и потому даже въ Англіи и Америкѣ остается еще широкое поле для дѣятельности общественныхъ учрежденій и частныхъ лицъ въ области заботъ объ обезпеченіи населенію дешевыхъ и здоровыхъ квартиръ. Заботы эти естественнымъ образомъ направляются преждевсего на удовлетвореніе потребностей малосостоятельныхъ классовъ населенія, для которыхъ ипотечный кредитъ недоступенъ, хотя-бы даже въ формѣ взаимныхъ товариществъ.

Германія.

Въ Германіи строительныя общества появляются впервые въ срединѣ 60-хъ годовъ. Исторія ихъ возникновенія такова. Въ 1865 году конгрессъ нѣмецкихъ экономистовъ (Kon-

gress deutscher Volkswirthe) назначилъ два съѣзда (Vereinstag deutscher Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften и Vereinstag deutscher Arbeitervereine). На этихъ съѣздахъ въ Германіи впервые коллегіально обсуждали вопросъ о постройкѣ нормальныхъ жилищъ для бѣднаго населенія. Постоянная комиссія конгресса вошла затѣмъ въ сношеніе съ центральнымъ прусскимъ ферейномъ, имѣющимъ цѣлью содѣйствовать благоденствію рабочихъ (Zentralverein in Preussen für das Wohl der Arbeitendenklassen). Оба эти общества выработали совмѣстно рядъ обширныхъ проектовъ, которые и были напечатаны въ 1865 г. въ Берлинѣ, подъ общимъ заглавіемъ «Die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die Arbeitendenklassen». На послѣдовавшемъ затѣмъ съѣздѣ въ Нюренбергѣ квартирный вопросъ служилъ предметомъ самаго тщательнаго обсужденія. Здѣсь были поставлены слѣдующія резолюціи: строительная дѣятельность должна быть освобождена отъ стѣсненій и предоставлена каждому желающему; строительныя общества не должны основываться и руководиться филантропическими побужденіями; нѣмецкому народу необходимо рекомендовать постройку маленькихъ домовъ строительными обществами, основанными на принципѣ самопомощи.

Послѣ этого экономистомъ Паризіусомъ были выработаны правила для организаціи такого рода обществъ. Но самыя общества не устраивались, пока за нихъ не взялся Шульце-Деличъ. Знаменитый организаторъ внесъ въ эту область свою кипучую энергію. Строительныя общества стали одно за другимъ появляться въ разныхъ концахъ Германіи. Они усиливали вниманіе къ назрѣвшей нуждѣ и квартирный вопросъ не сходилъ съ очереди. Но чѣмъ больше онъ обсуждался, тѣмъ энергичнѣе раздавались голоса, настаивающіе на разрѣшеніи вопроса инымъ путемъ: при помощи городскихъ самоуправленій и государственнаго вмѣшательства. Это особенно рѣзко выра-

зилось въ собраніи (1886 г.) Verein'a für Socialpolitik по этому вопросу. Одинъ только А. Раффаловичъ, основываясь на успѣшныхъ результатахъ домостроительной дѣятельности американскихъ обществъ, отстаивалъ принципъ самопомощи.

Тѣмъ не менѣе въ настоящее время въ Германіи не мало домостроительныхъ обществъ, и хотя многія изъ нихъ ликвидируютъ свои предпріятія, не успѣвъ ничего сдѣлать, все-же есть общества, гдѣ удачный выборъ руководителей и общая энергія преодолѣвали всѣ трудности.

Дѣятельность нѣкоторыхъ строительныхъ обществъ заслуживаетъ полнаго вниманія; таково, напр., строительное общество *въ Ганноверѣ*. Здѣсь въ 1885 г. организовалось сберегательное и строительное общество, поставившее своею цѣлью постройку жилищъ для своихъ сочленовъ. Это общество—Der Spar- und Bauverein, (Genossenschaft mit beschrenkten Haftpflicht)—сооставилось изъ ликвидировавшаго свои дѣла небольшого сберегательнаго ферейна рабочихъ квартирохозяевъ (Mietherverein), собиравшаго квартирную плату маленькими регулярными взносами.

Организація новаго Ганноверскаго общества оказалась жизнеспособною и послужила образцомъ для ряда другихъ однородныхъ учрежденій, возникшихъ въ послѣднія два десятилѣтія въ разныхъ пунктахъ Германіи. Въ первый годъ оно насчитывало всего 70 членовъ. Было рѣшено собирать средства на пріобрѣтеніе небольшого участка земли и постройки на немъ дома. Членскій пай былъ опредѣленъ въ 300 марокъ, но, соображаясь со средствами членовъ общества, почти исключительно состоявшаго изъ рабочихъ, была допущена опредѣленная разсрочка въ взносѣ паевыхъ денегъ, каждый участникъ уплачивалъ въ кассу общества minimum—30 пфениговъ (около 13 коп.) въ недѣлю. Но невозможность и этой регулярной уплаты все же не лишала рабочаго дальнѣйшаго участія въ

предпріятіи. Въ противодѣйствіе возможному со стороны болѣе состоятельныхъ членовъ извѣстнаго рода «захвата власти», воспрещено было одному лицу владѣть болѣе, чѣмъ тремя паями общества. Въ виду незначительнаго прилива средствъ, общество постановило выдавать своимъ членамъ ссуды изъ суммъ, накоплявшихся отъ взносовъ сверхъ положеннаго по уставу. Ссуды облагались 4-хъ—процентнымъ сборомъ, что также служило источникомъ дохода. Нововведеніе имѣло успѣхъ, и къ слѣдующему году число членовъ дошло до 282-хъ. Это дало возможность организовать многолюдное правленіе изъ девяти членовъ распорядителей и двадцатичетырехъ членовъ наблюдательнаго комитета. Въ томъ же году приступили къ покупкѣ земельнаго участка. Его нашли на одной изъ близкихъ къ центру улицъ Ганновера (на Leisterstrasse), заплатили за участокъ 140 т. марокъ, т.-е. стоимость каждаго квадратнаго метра равнялась семи маркамъ. При такихъ цѣнахъ нечего было и думать строить дома меньше, чѣмъ на восемь семей въ одномъ зданіи. Конечно, являлась возможность пріобрѣсти необходимую для постройки землю и по болѣе скромной цѣнѣ (для этого стоило только купить участки гдѣ-нибудь на окраинѣ или въ предмѣстьяхъ), но рабочіе единодушно воспротивились такого рода экономіи. Жизнь въ рабочей колоніи, въ отдаленномъ кварталѣ, выстроенномъ спеціально для бѣдныхъ, казалась имъ чѣмъ-то несовмѣстимымъ съ требованіями культурныхъ людей. Та же идея проводилась въ пріемахъ постройки и въ самой внутренней организаціи выстроенныхъ впослѣдствіи жилищъ. Все устраивалось по общепринятымъ житейскимъ образцамъ, избѣгая монастырскаго и тюремнаго типа жилья. Дѣйствительно, ганноверскіе рабочіе—совершенно правы. Кто хоть разъ видалъ мертвящій, угнетающій казармообразный «городокъ» для рабочихъ, согласится, что жизнь

въ такихъ учрежденіяхъ невыносимо монотонна, изолированна и непріятна.

Спустя нѣкоторое время, ганноверскіе строители приступили къ главнѣйшему дѣлу товарищества—сооруженію дома. Въ основаніе плана и пріемовъ исполненія легли желанія и соображенія самихъ рабочихъ. Не нарушая элементарныхъ требованій архитектуры и гигіены, общество желало во всемъ остальномъ слѣдовать указаніямъ своихъ сочленовъ и дѣйствовать подъ ихъ непосредственнымъ наблюденіемъ и содѣйствіемъ. Практическому осуществленію такихъ задачъ способствовалъ самый контингентъ членовъ-строителей. Среди послѣднихъ было не мало каменщиковъ, плотниковъ, маляровъ, слесарей и пр.

Къ постройкѣ перваго дома приступили съ незначительными средствами и весьма скромнымъ кредитомъ, такъ какъ населеніе относилось къ предпріятію болѣе, чѣмъ скептически. Энергія, трудъ и единодушіе побороли всѣ затрудненія, и къ 1 апрѣля 1891 года первый домъ, разсчитанный на 8 семействъ, былъ вполнѣ готовъ. Первые квартиранты попали въ него по жребію, который метался подъ открытымъ небомъ на *своемъ* участкѣ, подъ стѣнами *собственнаго* дома. Наглядный примѣръ дѣятельности обществъ привлекъ къ нему многихъ скептиковъ, и число членовъ къ концу 1897 года достигло 470. Съ этого времени дѣятельность общества начинаетъ развиваться быстрымъ темпомъ. Опытъ предыдущихъ лѣтъ, приливъ средствъ и естественный ростъ кредита позволили застроить весь участокъ отдѣльными зданіями съ квартирами для рабочихъ. Къ концу 1897 года Ганноверское товарищество владѣло уже 16 домами съ 133 квартирами, четырьмя лавками и однимъ помѣщеніемъ для самого общества. Для удобства проѣзда къ вновь построеннымъ домамъ городское управленіе провело по участку общества за свой счетъ небольшую улицу.

Въ началѣ 1892 года былъ купленъ на одной изъ бойкихъ

ганноверскихъ улицъ другой участокъ подъ постройки. Одна пятая его стоимости, а именно 25 т. марокъ, была уплачена немедленно, остальныя 100 т. разсрочены на 5 лѣтъ съ уплатою сверхъ того по 3% съ разсроченной суммы. На этомъ участкѣ было выстроено 27 домовъ для жилья и три небольшихъ мастерскихъ. Затѣмъ въ одномъ изъ предмѣстій (въ Linden'ѣ), въ виду многочисленности его рабочаго населенія, былъ купленъ третій участокъ, на которомъ въ теченіе трехъ лѣтъ, 1894—96 г., было построено 18 зданій съ 144 квартирами.

Въ 1899 году у общества было уже свыше 20 домовъ съ 399 квартирами. Въ настоящее время это одно изъ наиболѣе многолюдныхъ и поспѣвающихъ обществъ Германіи.

Ростъ числа членовъ и средствъ этого общества рисуетъ слѣдующая табличка:

Въ	1885	году	было	70	членовъ,	внесшихъ	2.000 марокъ.
„	1887	„	„	470	„	„	17.839 „
„	1889	„	„	792	„	„	69.266 „
„	1891	„	„	1.580	„	„	266.874 „
„	1893	„	„	2.100	„	„	420.000 „
„	1899	„	„	2.957	„	„	120.000 „

Итого въ первое же десятилѣтіе своего существованія ганноверское строительное общество дало рабочему населенію Ганновера *шестьдесятъ одинъ* новый домъ съ *пятьюстами восьмьюдесятью* дешевыми и удобными квартирами. Правленіе общества состоитъ изъ 6, совѣтъ общества—изъ 24 человѣкъ.

Дома строятся съ возможною простотою и по однообразному плану. Квартирка—изъ комнаты, двухъ каморокъ, крохотныхъ сѣней и кухни—занимаетъ площадь въ 57—60 квадр. метровъ. Площадь, а равно и высота сообразованы съ требованіями

гигіены. Точно также обращено вниманіе на освѣщеніе, отопленіе, вентиляцію и строительный матеріалъ. Однимъ словомъ, здѣсь старались сдѣлать все, что знали и умѣли. оттого и получился въ результатѣ несомнѣнный успѣхъ.

Другое извѣстное въ Германіи домостроительное общество «Gemeinnützige Baugesellschaft in Berlin» представляетъ изъ себя одно изъ самыхъ старѣйшихъ строительныхъ обществъ въ Германіи. Оно начало свою дѣятельность въ 1847 году и поставило себѣ задачею выстроить въ различныхъ частяхъ города и его окрестностяхъ здоровыя и просторныя жилища для людей съ малымъ достаткомъ. Въ настоящее время оно владѣетъ пятидесятью домами, содержащими около 500 квартиръ: подавляющее большинство квартиръ въ двѣ и въ три комнаты, $^1/_{12}$ всего числа — квартиры въ четыре комнаты. Общая стоимость всѣхъ зданій доходитъ до полутора милліоновъ рублей. Дома устроены безъ подваловъ и мансардъ. Въ жильцы принимаются только люди съ незапятнанною репутаціею, имѣющіе собственную мебель и опредѣленный заработокъ. За помѣщенія взимается умѣренная плата. Въ ея домахъ квартира въ двѣ комнаты стоитъ 150—205 марокъ, въ три—300—315 марокъ въ годъ и въ четыре отъ—400 до 500 марокъ. Общество основано на филантропическихъ началахъ и дивидендъ акціонеровъ ограниченъ—4%. Въ концѣ 1895 года этому обществу принадлежало 59 домовъ, съ 580 квартирами и 1.906 жильцами. Изъ послѣднихъ—149 были подмастерья и рабочіе, 16 приказчики, 125 мелкіе чиновники, 101 ремесленники и торговцы, 151 вдовы, женщины и дѣвушки. Квартиры на половину состоятъ изъ 2—4 комнатъ, на половину изъ одной комнаты и кухни. Послѣднія стоили въ большинствѣ случаевъ отъ 200—250 марокъ въ годъ.

Въ *Берлинѣ*, на Buchholzenstrasse, находится одинъ изъ бразцовыхъ домовъ общества. Зданіемъ занято около 50%

всей поверхности земли. Остальная часть представляетъ собою большой дворъ. Домъ—каменный, съ широкими и свѣтлыми лѣстницами, съ подваломъ, вымощеннымъ и раздѣленнымъ на маленькія помѣщенія для склада топлива и храненія провизіи. Въ подвалѣ же устроены прачечныя, которыми жильцы имѣютъ право пользоваться два раза въ мѣсяцъ. Каждая квартира выходитъ окнами на улицу и дворъ и можетъ хорошо вентилироваться при помощи сквозняка. Для всѣхъ квартиръ, состоящихъ изъ трехъ или четырехъ комнатъ, устроены отдѣльные ватерклозеты, а для двухкомнатныхъ — одинъ на двѣ квартиры. Ватерклозеты расположены на площадкѣ лѣстницы, снабжены вентиляціонною трубой и окнами, выходящими на открытый воздухъ. Нечистоты и домашнія воды спускаются въ городскія трубы. Много вниманія удѣлено и комнатамъ.

Здѣсь устроены изразцовыя печи, а въ кухнѣ большая плита. Въ спальныхъ комнатахъ и въ кухнѣ стѣны выкрашены, въ пріемной оклеены обоями. Рамы выкрашены масляной краской. Потолки украшены фресками. Въ квартирахъ, состоящихъ изъ двухъ комнатъ, величина кухни равняется $3^1/_3$ куб. саж., а спальной комнаты 6 куб. саж. Кромѣ того, при ней есть маленькая передняя. Объемъ квартиры въ три комнаты около 13 куб. саж. Высота $4^1/_2$ ар. При домѣ существуютъ ясли, устроенныя однимъ благотворительнымъ обществомъ. Квартира сдается ему по пониженной цѣнѣ. За послѣднія десять лѣтъ компанія не повышала въ своихъ домахъ квартирной платы, которая—на 25% ниже сосѣднихъ. Несмотря на это, жильцамъ приходится затрачивать на квартиру около 25% своего заработка. Квартиранты вообще живутъ довольно долго. Средній періодъ пребыванія на одной квартирѣ достигаетъ двѣнадцати лѣтъ. Жильцы не имѣютъ права пускать къ себѣ постороннихъ лицъ. Квартирная плата вносится впередъ по четвертямъ года управляющему въ домо-

вой конторѣ. Если жилецъ намѣренъ выѣхать, то обязанъ увѣдомить объ этомъ за три мѣсяца впередъ. Задержка платы не допускается. Съ задолжавшими квартирантами поступаютъ, смотря по обстоятельствамъ. Компанія избираетъ служителей для своихъ домовъ изъ числа старыхъ жильцовъ, которые выполняютъ свои обязанности безплатно, изъ чести. Къ Рождеству они получаютъ подарокъ въ 30 марокъ. Въ домахъ общества помѣщаются лавочники, ремесленники, фабричные, служителя, писцы, вдовы и проч. Заработокъ жильцовъ колеблется между 500 и 1.500 марокъ; компанія не пускаетъ квартирантовъ, получающихъ менѣе 500 мар. и болѣе 2.000 мар. Съ самаго начала акціонеры получаютъ по 4% дивиденда *).

Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen, основанный въ 1891 году, также доставляетъ квартиры бѣдному берлинскому населенію. Въ настоящее время у общества уже 205 квартиръ, въ которыхъ помѣщается около 900 человѣкъ, преимущественно рабочихъ. Компанія не строитъ новыхъ домовъ, но покупаетъ старые, передѣлываетъ ихъ и сдаетъ квартиры по удешевленной цѣнѣ. Напр., если квартира стоила прежде 350 марокъ въ годъ, то общество понижаетъ цѣну до 250 марокъ, несмотря на значительныя улучшенія. Плата за одну комнату колеблется между 7,75 и 14 марками въ мѣсяцъ. Квартира въ двѣ комнаты стоитъ 10,25—25,5 марокъ, а въ три—15—63,25 марокъ въ мѣсяцъ. Акціонеры не получаютъ дивиденда. Чистая прибыль идетъ въ запасный капиталъ и на расширеніе предпріятія. Изъ остальныхъ домостроительныхъ компаній, существующихъ въ *Берлинѣ*, необходимо упомянуть еще объ обществѣ: «*Deutsche Volksbaugesellschaft*», которое строитъ маленькіе домики для перепродажи ихъ желающимъ. Отъ покупателя требуется, чтобы онъ застраховалъ свою жизнь въ указанномъ компаніею страховомъ обществѣ. Онъ

*) Подробности въ «Отчетѣ предсѣд. Krokisius'a за 1895 г.» Бер. 1896.

долженъ внести страховую премію по крайней мѣрѣ за два года впередъ или обязанъ принадлежать къ какому-нибудь кооперативному обществу и имѣть вполнѣ оплаченныя паи. Если онъ удовлетворяетъ вышеназваннымъ условіямъ, то компанія пріобрѣтаетъ землю и строитъ дома въ такомъ стилѣ, который выбранъ самимъ покупателемъ. Съ послѣднимъ заключается контрактъ и онъ фактически владѣетъ домомъ, но формально недвижимость переходитъ въ его собственность только тогда, когда кончается періодъ страхованія жизни, который чаще всего простирается до шестидесятилѣтняго возраста. Тогда компанія получаетъ всю сумму за свой домъ отъ страхового общества. Если глава семейства слишкомъ старъ или не отличается хорошимъ здоровьемъ, то при страхованіи его можетъ замѣнить кто-либо другой изъ членовъ семьи. Компанія разсчитываетъ продажную цѣну дома такимъ образомъ, чтобы получить 4% чистой прибыли. Въ среднемъ выводѣ періодъ уплаты за домъ равняется тридцати годамъ. Покупатель обязанъ нести всѣ издержки по своему дому: платить налоги, производить ремонтъ и проч. Затѣмъ извѣстны четыре *Франкфуртскихъ* общества: 1) Gemeinnützige Baugesellschaft (1860 г.), 2) Gesellschft zur Beschaffung billiger Wohnungen (1872) и Aktinbaugesellschaft für kleine Wohnungen (1809) 4) Bau- und Spar Verein (1874). Первое построило 32 одноэтажныхъ и одноквартирныхъ дома и 25 многоэтажныхъ зданій съ 259 квартирами. Спросъ на квартиры очень великъ, такъ какъ они симпатичны по своему устройству. Капиталъ общества достигаетъ почти 2 мил. марокъ и раздѣленъ на акціи въ 425 марокъ номинальныхъ дающихъ 4 процента дивиденда, (максимальный дивидендъ по уставу).— Второе общество владѣетъ 12 домами съ 56 квартирами. Дивидендъ колебался отъ $1^1/_2$ до $^1/_2$%, хотя дома всѣ заняты.— Третье общество «*Акціонерное строительное* многоквартирныхъ

домовъ во *Франкфуртѣ-на-Майнѣ*. Въ 1893 году его недвижимость оцѣнивалась уже болѣе, чѣмъ въ 700 тысячъ марокъ. Акціонерный капиталъ общества равняется 605.000 марокъ. Кромѣ того, имъ былъ сдѣланъ заемъ въ 100.000 марокъ по 3,5% въ годъ. Чистая прибыль доходитъ до 4,24% въ годъ, но акціонеры получали по уставу только 3,5%. Запасный капиталъ компаніи достигаетъ 52.957 марокъ. Въ ея владѣніи находится шестнадцать домовъ, содержащихъ только два типа квартиръ—въ двѣ и три комнатѣ. Дома компаніи представляютъ изъ себя четырехэтажныя каменныя зданія. Застроено около половины земельнаго участка. На одну лѣстничную площадку выходитъ четыре квартиры, состоящихъ изъ двухъ комнатъ, или двѣ, состоящія изъ трехъ. Въ первомъ случаѣ ватерклозеты и раковины расположены въ коридорѣ, составляющемъ продолженіе лѣстничной площадки, во второмъ— сзади кухни, коридоръ—отдѣльный для каждой квартиры. Въ немъ устроены ватерклозеты, сообщающіеся съ открытымъ воздухомъ и хорошо вентилируемые. Они снабжены новѣйшими приспособленіями и обильнымъ количествомъ воды. Пользованіе послѣдней не ограничено, но жильцы обязаны за нее приплачивать. Раковины устроены въ кухнѣ. Всѣ нечистоты и помои спускаются въ городскія трубы. Всѣ квартиры хорошо вентилируются при помощи сквозняка; при трехъ-комнатныхъ есть балконы. Стѣны вездѣ оклеены обоями. Для каждой квартиры существуетъ отдѣльный пріемникъ для сухихъ отбросовъ, который разъ въ недѣлю опоражнивается городскими служащими. Квартира въ двѣ комнаты здается за 15 марокъ въ мѣсяцъ, а въ три—22 марки.

Дома компаніи заняты преимущественно простымъ рабочимъ людомъ: плотниками, столярами, башмачниками, фабричными и заводскими рабочими и проч. Заработокъ жильцовъ колеблется между 10 и 28 марками въ недѣлю. Въ квартирѣ помѣщается отъ двухъ до восьми человѣкъ. Къ концу

1897 г. у общества было уже 26 дом. съ 200 слишкомъ квартирами.

Въ *Дрезденѣ*, слѣдуетъ упомянуть про дома Дрезденской кооперативной строительной ассоціаціи 1860 г. Основной капиталъ, 605.000 марокъ, заключается въ акціяхъ въ 200 мар. каждая. Дивидендъ ограниченъ 4 процентами.

Первый домъ компаніи былъ открытъ для жилья въ 1888 г. и стоилъ 225.975 марокъ (40.787 марокъ земля и 185.188 марокъ постройка). Въ немъ содержится 68 квартиръ въ три комнаты, 48—въ четыре и четыре магазина. Зданіемъ занято только 30% данной поверхности земли. Остальное пространство частью вымощено, а частью превращено въ садъ, отданный въ полное распоряженіе жильцовъ. Домъ пятиэтажный, изъ огнеупорнаго матеріала. Подвалъ вымощенъ и предназначенъ для храненія угля и провизіи. Домъ состоитъ изъ двухъ параллельныхъ зданій, между которыми оставлено пространство шириною около 25 ф. Оба зданія соединены между собою постройкой въ видѣ коридора въ трехъ мѣстахъ. Въ этихъ коридорахъ находятся лѣстницы и отхожія мѣста. Всѣ квартиры могутъ вентилироваться, снабжены водопроводомъ, раковиной и отдѣльнымъ отхожимъ мѣстомъ. Стѣны и потолокъ крашеные. Квартира «въ три комнаты» состоитъ изъ кухни и передней, жилой комнаты и спальной. Высота 9 до 10 футовъ. Средній объемъ квартиры въ три комнаты 5.600 куб. ф., а въ четыре 5.390—7.037 куб. ф. На одного жильца въ среднемъ приходится 786 куб. ф. помѣщенія т. е. довольно сносное количество воздуха. За квартиру къ три комнаты платятъ 150—220 марокъ, въ четыре отъ 220 до 316 марокъ въ годъ, смотря по этажу. Плата разсчитана такимъ образомъ, чтобы за одинъ квадратный футъ воздуха жильцы платятъ 40 пфенниговъ въ годъ въ первомъ и четвертомъ этажахъ. Во второмъ она на 10% выше, въ третьемъ на 5%, а въ

пятомъ на 15% ниже 1 и 4 этажей. Квартирная плата вносится впередъ по четвертямъ года. Жилецъ можетъ оставаться въ долгу въ продолженіе семнадцати дней. Цѣны на квартиры въ домахъ компаніи не повышались съ самаго начала постройки и на 25% ниже такихъ же помѣщеній въ сосѣднихъ домахъ. Средній заработокъ жильцовъ около 1.000 марокъ. Изъ нихъ уходитъ для уплаты за квартиру около 20 процентовъ т. е. 1/5 бюджета. О выѣздѣ съ квартиры жилецъ обязанъ увѣдомить за шесть мѣсяцевъ впередъ до срока. Вообще квартиранты здѣсь живутъ по долгу. Компанія дозволяетъ имъ брать къ себѣ постороннихъ лицъ. Для этой цѣли имѣются комнаты «съ отдѣльнымъ ходомъ». Но чрезмѣрная скученность запрещается. Если желающихъ нанять квартиру бываетъ очень много, то предпочтеніе отдается владѣльцамъ акцій. Одинъ изъ жильцовъ избирается въ качествѣ сторожа. Онъ получаетъ только 20 марокъ въ годъ, въ видѣ подарка, такъ какъ эта должность считается почетной. На его обязанности лежитъ смотрѣть за порядкомъ и освѣщеніемъ. Поддержаніе порядка въ домахъ дрезденской кооперативной ассоціаціи оказывается довольно легкимъ дѣломъ. Въ числѣ жильцовъ есть много акціонеровъ, которые сами заинтересованы въ хорошемъ веденіи дѣла. Кромѣ того, отъ всякаго новаго жилища требуется, чтобы онъ выразилъ согласіе на выполненіе *правилъ*, установленныхъ компаніей для своихъ домовъ. Послѣдняя заключается въ слѣдующемъ: легко воспламеняющіяся вещества не должны храниться въ домѣ. На чердакъ ночью можно ходить только въ исключительныхъ случаяхъ и съ фонаремъ. Зола и домашніе отбросы должны выноситься въ помойную яму, которую надо тотчасъ же закрывать. Въ нее нельзя выбрасывать легко воспламеняющихся веществъ, напр., солому.

Небрежное пользованіе водой и ея утечка наказывается штрафомъ въ 30—40 марокъ, смотря по тому, сколько назначатъ

власти. Въ морозъ нельзя открывать оконъ, находящихся около водопровода. Сѣни и лѣстницы обязательно мести каждый день до 9 ч. и мыть каждую недѣлю. Жильцы должны дѣлать это сами поочередно или нанять кого-либо. Чистка и выколачиваніе платья, ковровъ и пр. можетъ производиться на дворѣ только до 9 час. утра. Нельзя вытряхивать или выбрасывать какіе-либо предметы черезъ окна. Нельзя класть на дворѣ и на лѣстницахъ различные предметы, которые могутъ загромождать дорогу. Нельзя безъ особаго позволенія держать въ домѣ животныхъ. Если такое позволеніе получено, но животное доставляетъ какое-либо неудобство, управленіе дома имѣетъ право требовать его удаленія. Входная дверь отпирается лѣтомъ въ пять час. утра, а зимой въ шесть. Запирается въ 10 час. вечера. Если кто возвращается домой между 10 и 12 час. вечера, то обязанъ платить сторожу 10 пфенниговъ. Возвратившійся домой послѣ полуночи платитъ 20 пфениговъ. Запрещаются занятія, производящія шумъ. Послѣ 10 ч. вечера всякій шумъ долженъ прекращаться *). Музыка и пѣніе дозволены только между 7 и 10 ч. вечера. Въ домѣ и на дворѣ необходимо избѣгать хлопанья дверьми, дѣтскаго шума и ссоръ. Жильцамъ запрещается безъ особой необходимости толпиться у воротъ, на лѣстницахъ и въ сѣняхъ. Если кто-либо изъ жильцовъ занимается торговлей или промысломъ, то, съ разрѣшенія домовладѣльца, онъ можетъ повѣсить вывѣску на указанномъ мѣстѣ. Въ подвалѣ каждаго дома компаніи устроена прачешная. Жильцы имѣютъ право пользоваться ею безплатно одинъ разъ въ мѣсяцъ въ опредѣленный день, но каждый квартирантъ долженъ платить сторожу 10 пф. за поддержаніе въ ней чистоты и порядка Относительно пользованія различными принадлежностями прачешной существуютъ довольно строгія

*) Впрочемъ таковъ обычай во всей Германіи.

правила. Отъ жильцовъ требуется осторожное обращеніе съ ними. Если какая-нибудь семья желаетъ производить стирку чаще, нежели разъ въ мѣсяцъ, то должна за это приплачивать. Въ особомъ помѣщеніи устроенъ катокъ, которымъ могутъ пользоваться безплатно всѣ жильцы.

Въ Баваріи домостроительныя общества слабо развиты. Исключеніемъ является г. Мюнхенъ.

Въ Мюнхенѣ *) въ 1871 г. было основано первое общество «Bau-und Spargenossenschaft Abeiterheim», преобразованное впослѣдствіи въ «Baugenossenschaft Munchen». Средства его главнымъ образомъ почерпались изъ Bayrische Hipotheken и Wechsel-Bank'a и Vorschuss-Verein'a, но при строгомъ соблюденіи идеи самопощи и самоуправленія. Погашенія займовъ идутъ правильно изъ году въ годъ. У общества одиннадцать владѣній въ ул. Nymphenbunger и Lindwurmstrasse. Всѣхъ квартиръ въ нихъ 114. Въ нихъ проживало въ 1899 году 121 семейство. Членскій взносъ равенъ 200 маркамъ. Дома въ собственность членовъ общества не передаются.

Второе общество: «*Münchener Bau und Spar Verein*». оно основано въ 1889 году. Владѣетъ 35 домами съ 108 квартирами. Строитъ мелкіе дома для членовъ общества. Въ домахъ по нѣсколько небольшихъ квартирокъ для сдачи желающимъ. Сбереженія идутъ на постройки. Участіе въ дѣлѣ не должно превышать 1.000 марокъ (членскій взносъ). Жилища, выстроенныя имъ, находятся въ Artillerie, Fueterer, Hübner и Volkartstrasse. Всѣхъ домовъ 35 со 105 квартирами. Въ нихъ помѣщалось 108 семействъ.

---

*) Много интересныхъ подробностей и любопытныхъ фактовъ для жилищныхъ условій этого своеобразнаго города приводятъ. 1) *K. Singer*: Die Wohnungen in Munchen und die Schaffung unkundbarer Kleiner Wohnungen. Мюнхенъ. 1899 г. 2) *Cahn*: Das Slafstellenwesen in den deutschen Grossstädten und seine Reform mit besonderer Beruchtsichtigung der Stadt München. 1897.

Третье общество. «*Familienheim*». Основано въ 1894 г. уже успѣло выстроить 15 домовъ съ 55 квартирами. Дома, по уставу, передаются и въ собственность членовъ. Членскій взносъ 1.000 рублей. Жилища общества находятся на Rundsberg- и Bothmerstrassa. Въ нихъ жило 55 семействъ.

Четвертое общество: «Bau- und Spar-Verein des Bayer. Eisenbahnerverlandes», основанное въ 1899 г., въ томъ же году приступило къ постройкѣ 600 жилищъ на одномъ участкѣ. Дальнѣйшихъ свѣдѣній я объ этомъ обществѣ еще не имѣю.

Итакъ первые три мюнхенскихъ общества выстроили за 12 лѣтъ своего существованія 61 домъ съ 277 одно-семейными квартирами. Дѣятельность безусловно почтенная, но каково ея значеніе въ городѣ съ полумилліоннымъ населеніемъ! Правда въ двухъ католическихъ рабочихъ ферейнахъ имѣлось еще 12 зданій съ 199 квартирами, до 18 другихъ разнаго рода, преимущественно благотворительныхъ богадѣленъ, убѣжищъ, пріютовъ и пр. давали ночлегъ неимущимъ, но все это и иногда въ еще большемъ количествѣ имѣется въ каждомъ современномъ городѣ, но отнюдь не двигаетъ интересующей насъ проблеммы къ какому-либо разрѣшенію.

Въ Германіи общества постройки домовъ для рабочихъ стали процвѣтать лишь съ момента, когда законъ 1 мая зяйственныхъ товариществъ, устранилъ, введеніемъ ограничен- 1889 г., относящійся до всѣхъ промышленныхъ и сельскохо- ной 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 обнародованіи 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 общество и всѣ позднѣе возникшія въ большомъ числѣ въ Германіи общества этого рода обязываютъ своихъ членовъ къ участію въ дѣлѣ въ *опредѣленномъ размѣрѣ* отъ 100 до 150 руб.) посредствомъ еженедѣльныхъ взносовъ (по 15—25 коп.). Товарищи отвѣчаютъ за обязательства товарищества не только своими взносами, но, помимо того, еще извѣстною суммою въ размѣрѣ пріобрѣтаемаго 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 пользуются необходимымъ кредитомъ, помимо предоставляемаго имъ ипотечнаго кредита.

Я не буду входить въ подробности устройства самыхъ квартиръ, порядковъ ихъ управленія, финансовой стороны организаціи и пр. Въ спеціальной литературѣ въ настоящее время выработаны и регламентированы нормы здороваго жилища до мельчайшихъ деталей. Существуютъ десятки изданій на всѣхъ языкахъ, съ атласами и чертежами, опредѣляющія всѣ подробности устройствъ нормальнаго жилища. Конечно, для Россіи всѣ эти труды имѣютъ только относительный характеръ.

Условія нашего климата, характеръ нашего строительнаго матеріала и наши привычки требуютъ переработки ихъ. Но это уже область архитектора или администратора, а не задачи

экономической науки. Необходимо также замѣтить, что суровая регламентація жизненнаго распорядка всѣхъ этихъ жилищъ часто отнюдь не дѣлаетъ ихъ привлекательными.

Затѣмъ извѣстны общества во *Фрейбургѣ* (Gemeinnützige Baugellchaft) существующая съ начала 70 годовъ. Общество «Ostheim» въ *Штуттгартѣ* и т. д. Среди другихъ нѣмецкихъ обществъ довольно извѣстны: *Бармское* общество, существующее съ 1872 года и владѣющее капиталомъ въ 700 т. рублей. Затѣмъ въ Германіи имѣются: *Гладбахское* акціонерное строительное общество — основанное въ 1869 г., строительный отдѣлъ общества попеченія о рабочихъ классахъ въ *Штуттгартѣ* (съ 1891 г. и пр.). Общество въ *Карлсруэ*: «Miether- und Bau-Verein» (съ 1897 г.). Въ 1899 году оно насчитывало уже свыше 700 членовъ и выстроило 7 домовъ съ 96 квартирами. По уставу общества построенные дома остаются въ вѣчномъ владѣніи общества и къ членамъ въ собственность не переходятъ. Членскій взносъ равенъ 300 маркамъ. Общество въ *Гамбургѣ*: «Hamburgr Bau und Spar Verein»; существуетъ съ 1892 года. Въ 1901 году было около полутора тысячъ членовъ и свыше 200 квартиръ. Членскій взносъ—200 марокъ. Общество въ *Нюренбергѣ*, учрежденное въ 1872 году, имѣло въ 1898 году 7 зданій съ 96 квартирами. Членскій взносъ опредѣленъ въ 200 марокъ. За четверть вѣка своего существованія общество продало своимъ сочленамъ 25 домиковъ. Въ настоящее время почти въ каждомъ большомъ нѣмецкомъ городѣ имѣется одно или нѣсколько домостроительныхъ обществъ. Статистическія данныя объ ихъ дѣятельности совершенно неразработаны, что впрочемъ, и трудно, такъ какъ всѣ нѣмецкія домостроительныя общества не имѣютъ никакой центральной организаціи, общаго совѣта или органа печати. Все же, что дѣлалось въ этой области неисходимо

отъ самихъ обществъ, а производилось, такъ сказать, со стороны, такъ напримѣръ, осенью 1900 года Verein für Socialpolitik сдѣлалъ попытку опредѣлить фактическіе размѣры домостроительной дѣятельности нѣмецкихъ обществъ *). Свѣдѣнія были сообраны о 389 подобнаго рода организаціяхъ, изъ которыхъ 277 были товарищества на паяхъ. Всѣми этими обществами было выстроено 24.075 квартиръ разныхъ размѣровъ. Общая цѣнность всей недвижимости равнялась 85.528 тыс. марокъ. Другими словами, въ среднемъ, постройка одной квартиры обошлась въ 3.550 марокъ, т. е. около полутора-тысячъ рублей, что нельзя назвать высокимъ. По подсчету Albrecht'a оказалось, что квартира въ одноквартирномъ домикѣ обходится, въ среднемъ, на тысячу марокъ дороже (4.098) квартиры въ двухъ-и четырехъ-квартирномъ зданіи (3.090). По другимъ свѣдѣніямъ ростъ строительныхъ товариществъ въ Германіи выражался слѣдующею таблицею:

въ 1869 г. . . .	2	въ 1890 г. . . .	50
» 1874 » . . .	48	» 1895 » . . .	124
» 1881 » . . .	34	» 1897 » . . .	165
» 1888 » . . .	28	» 1900 » . . .	204

Здѣсь несомнѣнно видна связь съ общимъ ходомъ германской промышленности **).

---

*) Albrecht: Ergebniss einer Erhebung uber die Ausdehnung der gemeinnützigen Bauthätigkeit in Deutschland. Приложеніе къ статьѣ того же автора въ труд. Verein'a für Socialpolitik. за 1901 г. а также *Cruger* Baugenossenschaften. Handworterbuch. 2 изд. т. II. 1899 г.

**) „Сравнивая статистическія данныя о распространеніи построечныхъ товариществъ съ данными о ремесленныхъ товариществахъ, вообще мы замѣчаемъ полное совпаденіе характерныхъ чертъ. Да и не можетъ быть иначе. Угнетенное состояніе промышленныхъ дѣлъ влечетъ за собой пониженіе спроса на рабочія руки и безработицу, отливъ рабочихъ изъ городовъ, пониженіе цѣнъ на квартиры, избытокъ домовъ. Въ такіе періоды построечныя товарищества процвѣтать не могутъ". *Прокоповичъ С. Н.* „Рабочее движеніе на Западѣ," I. т. изд. Л. Пантелеева. СПБ. 1899 г, стр. 28.

Изъ тѣхъ же статистическихъ данныхъ видно, что задачами обществъ являлась какъ постройка *собственныхъ* домиковъ, такъ и зданій съ квартирами для сдачи въ наймы. Такъ, до 31 декабря 1899 г. въ Германіи было выстроено для сдачи въ наймы—домовъ съ четырьмя и болѣе квартирами 1364, домовъ съ тремя и менѣе квартирами—882.

При этомъ въ домахъ:

		первой категоріи	второй категоріи
было всѣхъ квартиръ		10.927	1.783
Годовая плата	maximum . .	1.200	700
	minimum	36	72

Общая цѣнность всей недвижимости 44.776.358 7.483.820, а всего *52.260.178*.

Въ то же время въ собственность было выстроено 6.232 дома съ 11.365 квартирами, все стоимостью въ *33.268.145 мар.*

Нѣкоторыя общества стремятся устраивать свои дома за городомъ, образуя особые подгородніе кварталы и дачные городки. Тѣмъ самымъ никогда кажется идеалъ Гейне—чтобы городъ находился за городомъ—не былъ такъ близокъ къ осуществленію, какъ теперь. Въ то время, какъ вездѣ и повсюду—не только въ Германіи, но и въ другихъ государствахъ—замѣчается сильная эмиграція изъ деревни въ городъ, недовольство горожанъ условіями городской жизни также очень сильно возрастаетъ. Кто изъ городскихъ жителей не знаетъ, что, чѣмъ больше городъ, т. е., чѣмъ въ немъ больше домовъ, а въ домахъ квартиръ, тѣмъ труднѣе человѣку съ небольшими доходами найти для себя квартиру, удобную и сколько-нибудь соотвѣтствующую требованіямъ гигіены. Въ виду этого во всей Германіи теперь происходитъ движеніе въ пользу пригородныхъ поселеній, такъ назыв. Villenkolonien. Въ *Мюнхенѣ*, въ свою очередь, для этой цѣли образовалось частное общество, поставившее себѣ

задачею строить въ здоровыхъ мѣстностяхъ, за городомъ, маленькіе дома (не выше 2-хъ этажей) съ дворами и садиками для небольшихъ семействъ; эти дома могутъ быть пріобрѣтаемы въ собственность не особенно богатыми людьми или нанимаемы ими на весьма выгодныхъ условіяхъ. Однако, благая цѣль этого общества ни въ коемъ случаѣ не можетъ быть вполнѣ достигнута, пока населенію не придутъ на помощь община и правительство. Поэтому въ ландтагъ внесены слѣдующія предложенія: 1) открыть дешевый кредитъ имѣющимъ образоваться кооперативнымъ обществамъ съ цѣлью постройки дешевыхъ квартиръ для своихъ членовъ, подобно тому, какъ это дѣлается по отношенію къ мелкопомѣстнымъ землевладѣльцамъ, и уменьшить размѣры государственнаго налога на эти дома; 2) учредить должности квартирныхъ инспекторовъ (на подобіе фабричныхъ), на которыхъ должна быть возложена обязанность надзора за гигіеническими условіями въ частныхъ домахъ и квартирахъ; 3) усилить надзоръ за постройками, воздвигаемыми исключительно съ спекулятивною цѣлью, и увеличить налогъ на эти дома; 4) облегчить сообщеніе между предмѣстьями и центромъ города посредствомъ проведенія новыхъ желѣзнодорожныхъ линій и удешевленія проѣзда; наконецъ, 5) такъ какъ всегда остается одинъ довольно значительный классъ людей, которые по самому характеру ихъ постоянныхъ занятій всегда будутъ вынуждены жить по возможности близко къ центру или въ извѣстныхъ частяхъ города, какъ напримѣръ, низшіе чиновники, учителя и т. п., то построить на государственный счетъ подходящія и соотвѣтствующія всѣмъ требованіямъ дома и предоставить служащимъ право безплатнаго жительства въ этихъ домахъ. Со стороны правительства министръ-президентъ отозвался объ этихъ мѣропріятіяхъ въ общемъ очень сочувственно, указавъ только на то, что для осуществленія одной части этого проекта—постройки казенныхъ квартиръ для казен-

ныхъ служащихъ—потребуется до 4-хъ милліоновъ марокъ; для достиженія же всѣхъ преимуществъ загородной жизни, не лишаясь при этомъ городскихъ удобствъ, необходимо существенное измѣненіе настоящихъ условій частной и общественной жизни, какъ напримѣръ, распредѣленія занятій въ училищахъ, присутственныхъ мѣстахъ и частныхъ конторахъ и т. д. Дѣло передано парламентской комиссіи для всесторонняго изученія. Докладъ комиссіи ожидается съ большимъ нетерпѣніемъ жителями не только города Мюнхена, но и многихъ другихъ городовъ, обѣщающихъ послѣдовать его примѣру.

II. Отрицательныя стороны домостроительныхъ обществъ.

Несмотря на нѣкоторый видимый успѣхъ нѣкоторыхъ домостроительныхъ обществъ нигдѣ еще не разрѣшили жилищнаго вопроса. И даже болѣе. Жилищныя условія не только въ мѣстностяхъ, гдѣ появились дома строительныхъ обществъ, но и въ самихъ зданіяхъ построенныхъ такими обществами, какъ равно и въ зданіяхъ, постоенныхъ филантропами и фабрикантами-предпринимателями, почти всегда представляютъ въ *экономическомъ смыслѣ* то же самое, что и прежніе дома, выстроенной по частной иниціативѣ.

«Вѣчная пѣснь этихъ новыхъ жилищъ, удачно замѣчаетъ Эд. Бернштейнъ, заключается въ томъ, что если комнаты ихъ помѣстительны и свѣтлы—*онѣ слишкомъ дороги* для менѣе зарабатывающихъ рабочихъ; если же цѣна ихъ соотвѣтствуетъ средствамъ послѣднихъ, то по своимъ качествамъ онѣ невыносимы для рабочихъ, придающихъ нѣкоторую цѣну внѣшней обстановкѣ своей жизни. Многіе рабочіе предпочитаютъ нанимать комнаты превращенныхъ въ «голубятни» домовъ извѣстныхъ кварталовъ, покинутыхъ имущимъ классомъ, какъ не соотвѣтствующихъ болѣе требованіямъ сословнаго приличія,

чѣмъ въ образцовыхъ «блакгаузахъ благодѣтелей» Но кромѣ экономическаго гнета ощущается гнетъ психологическій. такъ какъ стѣсняется индивидуальная жизнь и свобода человѣческихъ дѣйствій.» *)

Особенно тяжела жизнь тамъ, гдѣ дома или цѣлый поселокъ выстроенъ при болѣе или менѣе значительномъ содѣйствіи предпринимателя. Послѣдній, рѣшаясь на «благодѣяніе», (приносящее иногда и значительный доходъ), почти никогда не упускаетъ случая получить нравственное воздаяніе за свои хлопоты и самопожертвованіе вмѣшательствомъ въ порядокъ жизни рабочихъ, поселяющихся въ «его» домахъ. Хорошо еще, когда вмѣшательство ограничивается изданіемъ однихъ только «предписаній», регламентирующихъ строй жизни рабочаго и его семьи, но когда учреждается еще и контроль надъ исполненіемъ этихъ предписаній, то жизнь въ подобнаго рода учрежденіяхъ становится прямо невыносимою.

Столь давно ожидавшееся жилище превращается въ монастырь, въ казарму, въ тюрьму. Карты, водка, позднее сидѣніе въ гостяхъ обыкновенно безусловно воспрещается. Но на этомъ не останавливаются. Часы обѣда, вставанія и отхода ко сну, дни стирки и выколачиванія мебели, варка пищи, прогулка дѣтей, выборъ газетъ для чтенія, политическія и религіозныя убѣжденія—словомъ вся интимная жизнь поступаетъ подъ мелочную и заботливую охрану администраціи.

Въ результатѣ—помимо общаго экономическаго гнета создается особый іезуитско-полицейскій, нравственный и политическій гнетъ. Такая политика представляется вполнѣ разумной съ точки зрѣнія лицъ, смотрящихъ на фабриканта, какъ на отца и руководителя своихъ рабочихъ и стремящихся установить такъ называемыя «патріархальныя» отношенія между двумя враждебными классами населенія.

*) Бернштейнъ. Э. Жилищный вопросъ въ Англіи. „Народное хозяйство“, кн. 9-я. 1900 г.

Въ результатѣ, прямая цѣль—содѣйствіе рабочему въ его тяжкихъ жилищныхъ условіяхъ—остается въ сторонѣ, а самъ рабочій при первой возможности бѣжитъ изъ своего Монрепо, жить въ которомъ ему тяжелѣе прежней жизни въ въ трущобахъ, но зато жизни вольной и полноправной.

Въ 1893 году мнѣ пришлось побывать въ извѣстномъ Пульмановскомъ городкѣ для рабочихъ подъ Чикаго. Городокъ Пульмана лежитъ невдалекѣ отъ южнаго Чикаго, съ которымъ соединенъ превосходнымъ электрическимъ трамваемъ. Въ немъ насчитывается до двухъ тысячъ домовъ, отданныхъ въ наймы только рабочимъ, работающимъ на Пульмановскомъ вагоностроительномъ заводѣ. Помимо жилыхъ домиковъ построены рынокъ, гостинница, пожарная каланча, церковь, школа, театръ, купальни и пр.—все на средства того же Пульмана. Въ городкѣ нѣтъ ни полиціи, ни судей, ни тюремъ, ни трактировъ, взамѣнъ всего одинъ Пульманъ, единоличный властитель и вершитель судебъ. Улицы въ городкѣ широкія, всюду красивые садики и скверы, мѣста для игръ, канализація, водопроводъ. Чистота въ городкѣ замѣчательная; по опрятности поселокъ напоминаетъ скорѣе норвежскій или голландскій городокъ, а ни какъ не американскую колонію. И все это при 14 тыс. слишкомъ жителяхъ. Улицы мощены, извозчиковъ нѣтъ, электрическій трамвай обхватываетъ петлею середину городка. Всѣ торговыя помѣщенія сосредоточены въ одномъ центральномъ пассажѣ; тамъ же помѣщается почта и Пульмановскій банкъ. Нигдѣ въ городкѣ нельзя получить ни рюмки водки, ни стакана пива; продажа спиртныхъ напитковъ всюду, даже въ гостинницѣ, строжайше воспрещена. Каждый домикъ благоустроенъ, есть ванны, электричество, кладовыя. Кромѣ особнячковъ есть и общіе дома, гдѣ квартиры дешевле. Квартиры изъ 3—5 комнатъ здѣсь обходятся отъ 5 до 15 долларовъ мѣсяцъ, а за особнячки въ то же количество комнатъ приходится платить

раза въ полтора дороже. Это сравнительно съ Чикаго, даже съ его предмѣстьями—цѣны невысокія.

Но не смотря на красоту и опрятность, не смотря на удобства и сравнительную дешевизну—жизнь въ этомъ городкѣ тяжела и непріятна. Городъ производитъ впечатлѣніе вымершаго, дома—какихъ-то декорацій, жители угрюмы, женщинъ и дѣтей нигдѣ не видно. Это впечатлѣніе подтверждается разспросами и разсказами. Жизнь въ Пульмановскомъ городкѣ крайне стѣснена и регламентирована. Пульманъ является полнымъ деспотомъ своего маленькаго государства, гдѣ рабочіе—не больше, какъ подданные могущественнаго владыки восточнаго типа. Но не слѣдуетъ думать, что это контрибуція за благодѣяніе. Капиталъ, вложенный Пульманомъ въ свой городокъ, даетъ ему ни много ни мало *восемь процентовъ годовыхъ*, что для Америки весьма и весьма почтенная цифра. Такимъ образомъ мнимо-филантропическая затѣя съ основнымъ капиталомъ въ 60 милліоновъ долларовъ приноситъ ежегодно громадный барышъ своему владѣльцу. Причемъ же тутъ всѣ драконовскія правила жизни? Нелѣпость ихъ тѣмъ болѣе очевидна, что, во-первыхъ, ни одинъ изъ рабочихъ никогда не можетъ разсчитывать стать собственникомъ своего домика; во-вторыхъ, согласно условіямъ контракта Пульманъ имѣетъ право во всякое время выселить рабочаго съ его квартиры, предупреждая только за недѣлю и *безъ всякаго объясненія причинъ*. Конечно, не невзносъ квартирной платы играетъ здѣсь роль: она удерживается въ конторѣ при получкѣ заработка. Впрочемъ, и другія взиманія ведутся Пульманомъ систематически: за театръ, лодки, церковь нужно тоже платить. Въ дни моего пребыванія въ городкѣ церковь была закрыта фабричной администраціей, такъ какъ жители не соглашались сообща внести въ контору *арендную плату за пользованіе церковью*, опредѣленную въ размѣрѣ 2 тыс. долларовъ ежегодно. Рабочіе здѣсь не заживаются; рѣдко кто остается болѣе

*

двухъ лѣтъ подрядъ, предпочитая жить въ худшихъ внѣшнихъ условіяхъ на свободѣ, чѣмъ лучшихъ, но въ рабствѣ.

Въ результатѣ приходится убѣждаться, что этотъ прекрасный съ виду городокъ—только неудачная и безполезная затѣя.

То же наблюдается и въ тѣхъ рабочихъ городахъ, гдѣ домики отдаются рабочимъ на выплату въ собственность. Неустойчивое экономическое положеніе современнаго рабочаго не позваляетъ ему долгое время *удержаться въ роли собственника—домовладѣльца*. Домъ быстро оказывается въ залогѣ, а если это невозможно, то изыскиваются пути всяческаго обхода подобнаго затрудненія. Дома, напримѣръ, сдаются въ многолѣтнюю аренду постороннему лицу, а самъ фиктивный домовладѣлецъ является уже только жильцомъ и т. д.

Поучительна въ этомъ отношеніи исторія пресловутаго и много рекламированнаго общества рабочихъ домовъ въ Мюльгаузенѣ: Société Muhlhousiennè de cités ouvrières *).

Общество это, весьма симпатичное по своимъ задачамъ, возникло въ 1853 г. по иниціативѣ нѣкоего Дольфуса, человѣка весьма энергичнаго и просвѣщеннаго. Первоначально общество состояло изъ 12 членовъ—мѣстныхъ фабрикантовъ, давшихъ вмѣстѣ капиталъ въ 300.000 франковъ; капиталъ этотъ въ томъ же году удвоилъ Императоръ Наполеонъ III.

Дѣятельность общества постепенно развивалась, и мы имѣемъ за 30 лѣтъ слѣдующую картину:

Годы.	Число годовъ	Ихъ стоимость.	Изъ нихъ продано рабочимъ. Число домовъ.	На сумму
1854	100	256,000 фр.	40	118,725 фр.
1857	304	776,075 »	127	332,475 »
1870	892	2.610,675 »	859	2.549,125 »
1881	992	2.957,875 »	996	2.932,475 »
1884	1,040	—	1,040	—

*) *Verons E.* Les institutions ouvrirères de Mulhouse et des environs. Paris (Hachette). 1866.

При этомъ было выплачено рабочими въ 1854 г. 26.044 франковъ, въ 1857 г. 121.493 ф., въ 1870 г. 2.152.770 ф., въ 1881 г. 3.845.743 ф.

Успѣхъ дѣла такимъ образомъ необычайный. Но, увы, это только на первый взглядъ. При ближайшемъ изученіи, не смотря на такую блестящую внѣшность, закулисная сторона предпріятія оказалась болѣе чѣмъ плачевной. Дѣло въ томъ, что спустя 30 лѣтъ послѣ основанія общества, ни одинъ изъ купленныхъ на средства рабочаго домъ не остался въ рукахъ своего перваго владѣльца. Во всемъ городкѣ развилось необыкновенно сильное квартирное ростовщичество, почти всѣ квартиры перенанимались по болѣе дорогимъ цѣнамъ, а нѣкоторые стѣснительные §§ устава повели къ ряду другихъ неблагопріятныхъ послѣдствій.

Такимъ образомъ, многіе (между прочимъ, изслѣдователи Post и Albrecht) съ полною справедливостью говорятъ, что совершенно не стоитъ поддерживаетъ Мюльгаузенскую систему. Профессоръ Бюхеръ приводитъ рядъ другихъ примѣровъ малоуспѣшности домостроительныхъ обществъ въ Швейцаріи. Послѣ охлажденія перваго пыла дома общества продавались съ аукціона и водворялись старые порядки*). Другой изслѣдователь Албрехтъ, разбирая причины малоуспѣшности домостроительныхъ обществъ въ Германіи, приходитъ къ слѣдующему весьма поучительному, но печальному для строительныхъ обществъ выводу: «Кругъ безкорыстныхъ заимодавцевъ (безъ которыхъ подобнаго рода общества немыслимы)—повсемѣстно 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 тормазиться. Энергія же почет-

*) *Bucher.* Der Bau Arbeiterhausern und seine Erfolge, въ 4-ой части извѣстной Базельской анкеты.

ныхъ членовъ осабоѣваетъ съ момента, какъ только на ихъ пути начинаетъ встрѣчаться больше трудностей или по выходѣ ихъ изъ состава иниціаторовъ предпріятія. Между тѣмъ за каждымъ такимъ предпріятіемъ сохраняется свойственная ему окраска благотворительнаго учрежденія».

Любопытный примѣръ измѣненія первоначальной задачи мы находимъ въ исторіи одного англійскаго общества, которому въ свое время усиленно подражали. Общество рабочихъ (Artizans Labourer's and Genegal Dwellings Company), руководимое лордомъ Линигтономъ, строило первоначально дома для своихъ сочленовъ. Но дома эти не долго удерживались въ рукахъ рабочихъ и быстро переходили въ руки спекулянтовъ (middlemen), возвращавшихъ прежній порядокъ вещей. Это, конечно, не входило въ задачи общества. Истративъ всѣ силы въ тщетной борьбѣ съ этимъ зломъ, общество отклонилось отъ первоначальной цѣли и приняло чисто-спекулятивный характеръ. Оно строитъ дома и сдаетъ ихъ по сходной цѣнѣ внаймы всѣмъ желающимъ.

Такіе примѣры, какъ мы видѣли, не единичны. И они тѣмъ болѣе поучительны, что у насъ одно время сильно прокричали этого рода мѣропріятія. Итакъ, опытъ сосѣдей долженъ предостеречь насъ отъ увлеченія домостроительными обществами, такъ какъ въ Россіи имѣются еще свои особыя условія, могущія легко затормазить дѣло ихъ устройства.

Во-первыхъ, кругъ лицъ, могущихъ войти въ составъ строительныхъ обществъ у насъ значительно уже, да и вообще нѣтъ традиціоннаго европейскаго навыка къ общественной дѣятельности. Наши общества не будутъ вербовать своихъ сочленовъ изъ малозажиточныхъ и даже бѣдныхъ класовъ населенія, какъ то дѣлается на западѣ; болѣе чѣмъ очевидно, что нашихъ строителей составитъ все та же немногочисленная городская интеллигенція. Во-вторыхъ, національное богатство,

а съ нимъ и зажиточность каждаго изъ насъ въ отдѣльности, какъ извѣстно, въ Россіи значительно ниже, чѣмъ въ западно-европейскихъ странахъ. Въ-третьихъ, наконецъ, климатическія условія большей части Россіи требуютъ сравнительно бо́льшихъ средствъ для постройки самихъ зданій, чѣмъ то необходимо на западѣ. Одни печи, двойныя рамы, толстые накаты и крыши, долженствующія противостоять громадному вѣсу скопляющагося снѣга, что-нибудь да стоятъ.

Вообще же условія жизни въ жилищахъ строительныхъ обществъ и въ жилищахъ выстроенныхъ отдѣльными фабрикантами по существу ничѣмъ не разнятся одни отъ другихъ. Въ основѣ жизненнаго обихода лежитъ *регламентъ*, обязательныя предписанія, выработанные инымъ міровозрѣніемъ, санкціонированные чужимъ умомъ и чужою душою. Регламентаторы, забывая нормальность своего личнаго міра и особенности индивидуальности, врываясь въ чужую жизнь, немедленно *морализируютъ*, устраивая истинное Прокрустово ложе изъ своихъ дешевыхъ или даровыхъ жилищъ. Это не разъ отмѣчалось и въ литературѣ, это наблюдалось мною лично и въ поселеніяхъ Жирардовской мануфактуры (подъ Варшавою) и въ колоніяхъ Санъ-Галли въ нашей Сѣверной Пальмирѣ, и въ рабочихъ городкахъ прославленныхъ своимъ вольнолюбіемъ Штатахъ Сѣверной Америки.

И дѣйствительно, отношеніе самихъ рабочихъ къ жилищамъ домостроительныхъ обществъ и къ рабочимъ колоніямъ отдѣльныхъ предпринимателей повсюду отрицательное. Они всюду стѣснены въ самыхъ скромныхъ проявленіяхъ своей индивидуальной, а равно и общественной жизни. Такова обратная сторона медали.

Но если даже признавать, что извѣстную, быть можетъ небольшую, но все же безспорную пользу, домостроительныя общества приносятъ и при всѣхъ своихъ недостаткахъ, то, во всякомъ случаѣ, ихъ совершенно немыслимо разсматривать, какъ рецептъ противъ жилищнаго бѣдствія, какъ солидный и плодотворный

путь реформы современныхъ жилищныхъ условій. Размѣръ приносимой ими пользы весьма не великъ и это, при сужденіи объ домостроительныхъ обществахъ, никогда не слѣдуетъ упускать изъ виду.

III. Финансовое оборудованіе домостроительныхъ обществъ.

Домостроительное общество, если только въ числѣ своихъ капиталовъ оно не имѣетъ благотворительнаго фонда, должно разсчитывать всю свою организацію основываясь исключительно на вычисленіи доходности тѣхъ квартиръ, которыя оно построивъ отдастъ въ наймы своимъ сочленамъ или постороннимъ. Стоимость земельнаго участка и строительныхъ расходовъ будетъ другимъ основаніемъ для вычисленія. Ко всему этому пра разсчетѣ необходимо добавить еще проценты, наросшія на земли сумму уплаченную за землю и на самую постройку, такъ какъ между моментомъ начала дѣло и полученіемъ первыхъ квартирныхъ денегъ, проходитъ иногда довольно много времени. Преимущество жилищъ устроенныхъ домостроительны миобществами и заключается въ умѣренности всѣхъ этихъ разсчетовъ. Въ то время когда денежный рынокъ или домовладѣніе могутъ приносить значительный процентъ на капиталъ, въ то время когда погоня за лишнимъ процентомъ превращается въ какую то общественную эпидемію, задача домостроительнаго общества должна быть направлена на выдачу возможно болѣе скромнаго дивиденда теже пониженія квартирныхъ цѣнъ.

Большинство европейскихъ домостроительныхъ обществъ опредѣляютъ въ своихъ уставахъ maximum этого дивиденда. Онъ обыкновенно назначается въ $3^1/_2$ или 4%, рѣдко въ 5. Но и такой не высокій на русскій взглядъ % привлекаетъ на западѣ достаточное количество охотниковъ, тѣмъ болѣе, что обычная высота % тамъ, какъ извѣстно, не превышаетъ

двухъ—трехъ Я не говорю, конечно, объ той массѣ иностранныхъ процентныхъ бумагъ, вращающейся на биржахъ Лондона, Парижа или Берлина, которыя хотя и, даютъ весьма высокія для европейца проценты (наприм. бумаги аргентинскія, болгарскія, греческія, часто, къ сожалѣнію, и русскія), но которыя тамъ всякій благоразумный капиталистъ пріобрѣтать воздерживается.

Нѣкоторое представленіе объ этой сторонѣ дѣла даетъ слѣдующая табличка.

Домостроительныя общества:	Годъ основанія.	Истрачено на постройки тысячъ марокъ.	Чистый доходъ по уставу ограниченъ·
въ Барменѣ . . .	1872	2.000	$2^1/_2$—4%
» Берлинѣ . . .	1847	3.500	4
» Дрезденѣ . . .	1886	800	4
» Франкфуртѣ . .	1866	1.600	4
» » . .	1872	—	4
» » .	1882	1.300	$3^1/_2$
» » . .	1874	300	$3^1/_2$
» Гамбургѣ . . .	1878	600	4
» Мюльхаузенѣ. .	1853	4.000	4
» Мюнхенѣ . . .	1866	2.000	4—5

Но таковъ дивиденъ только согласно уставамъ. Въ дѣйствительности же онъ весьма различенъ, у нѣкоторыхъ обществъ онъ не достигаетъ назначеннаго уставомъ maximum'а, у нѣкоторыхъ его переходитъ. Обыкновенно въ послѣднемъ случаѣ весь излишекъ поступаетъ въ запасной капиталъ общества

Выпускъ акцій домостроительныхъ обществъ повсюду затрудненъ. Биржа до сихъ поръ относится къ нимъ съ недовѣріемъ, не смотря на прочный и неизмѣнный дивиденъ приносимый этою категоріею бумагъ. Обществамъ на первыхъ порахъ приходится прибѣгать къ займамъ у частныхъ лицъ

и у общественныхъ учрежденій. Обычными на западѣ кредиторами являются городскія самоуправленія и сберегательныя кассы. Города уступаютъ также свободныя земельныя участки на льготныхъ условіяхъ. Въ послѣднее время въ Германіи открылся новый важный источникъ средствъ для обществъ—это *Имперскій страховой фондъ*. Дѣло въ томъ, что, германское правительство издало законъ 22 іюля 1899 г. о страхованіи рабочихъ на случай инвалидности, и этотъ законъ далъ возможность употреблять громадный, накопившійся къ этому времени, страховой капиталъ, на пособія обществамъ, поставившимъ себѣ цѣлью постройку дешевыхъ жилищъ, въ видѣ ссудъ, подъ залогъ тѣхъ же построекъ. За дѣсятилѣтіе, съ 1889 г. по 1899 г., для названной было уже цѣли выдано изъ страховаго капитала 26 милл. руб. Затѣмъ 2 августа 1892 года, распоряженіемъ прусскаго министерства, разрѣшено было пенсіонной кассѣ рабочихъ государственныхъ желѣзныхъ дорогъ выдавать изъ своего фонда на постройку дешевыхъ квартиръ исключительно для своихъ рабочихъ, членовъ кассы. За время съ 1892 г. по 1899 годъ изъ названнаго фонда было выдано изъ $3^1/_4$—$3^1/_2$% сумма въ 3.860,000 марокъ. Эта сумма дала возможность построить 1.700 квартиръ; помимо займа изъ фонда домостроительными товариществами на свои средства выстроено за еще до 1.400 квартиръ стоимостью въ. 1.500,000 марокъ.

Всѣ только что приведенные примѣры доказываютъ, что общества не могутъ самостоятельно существовать безъ того или иного воздѣйствія города или государства. Размѣръ участія послѣднихъ въ дѣлахъ общества опредѣляетъ и предѣлы дѣятельности этого рода товариществъ. Такимъ образомъ, для реформы жилищныхъ условій болѣе существенныхъ является дѣятельность этихъ двухъ организованныхъ силъ современнаго соціальнаго строя. Къ нимъ и обратимся.

ГЛАВА IV.

Городъ.

I.

Муниципальный соціализмъ.

Задачи и размѣры хозяйственной дѣятельности современныхъ городскихъ самоуправленій ежегодно развиваются и увеличиваются. Было время, когда городское хозяйство сводилось къ немногосложнымъ хлопотамъ по освѣщенію и замощенію улицъ, по пріему знатныхъ гостей или устройству празднествъ. «Отцы города» не руководились никакими иными соображеніями, кромѣ правилъ патріархальной житейской мудрости и разсчетами боязливаго скопидомства. Шумный и разнообразный бытъ современныхъ людскихъ муравейниковъ, совершенно измѣнившій внѣшній и внутренній строй города, внесъ радикальную перемѣну въ нравы, характеръ и задачи муниципалитетовъ. Сложная городская жизнь съ ея многообразнымъ хозяйствомъ потребовала къ себѣ сложнаго, серьезнаго и продуманнаго отношенія. Подъ давленіемъ новыхъ требованій складываются, вырабатываются и развиваются начала особой *экономической политики городовъ* *). Въ перспективахъ

*) Изъ работъ, посвященныхъ этому вопросу, отмѣтимъ *Шоу Альбертъ*, Городскія управленія въ Западной Европѣ М. 1898 г. пер. Бяловскаго, изд. Солдатенкова. *Гуго К.*, Новѣйшія теченія въ англійскомъ городскомъ самоуправленіи. Пер. Протопопова, изд Поповой. Спб. 1898 г *В. В. Святловскаго 1-го*, Задачи городского хозяйства. Изд. ред. „Приднѣпровскаго Края", Екатеринославъ. 1899 г *В. В. Святловскій 2-ой*, Квартирный вопросъ Спб. 1898 г. *Алябинъ* и *Коноваловъ*, Сборникъ данныхъ о современномъ положеніи городского хозяйства въ важнѣйшихъ городахъ Россіи. Самара. 1897 г. *Trimborn, Karl*, Die Thatigkeit der Gemeinden auf socialem Gebitte. Кёльнъ. 1900 г. *Tivarini Jacopo* La questione economica della abitazioni nelle grandi citta Падуа. 1900 г. *Damaschke A.*: Aufgaben der Gemeindepolitik. („Vom Gemeinde-Sozialismus"). 4 изд. Iena (Fischer), 1901. *Hugo*; Die Deutsche Städteverwaltung. Штуттгартъ 1901. *Шрейдеръ Г. И.* Задачи нашего городского самоуправленія. Спб. 1902.

недалекаго будущаго вырисовывается уже особая научная отрасль, изученіе и развитіе которой должно будетъ оставить видный отдѣлъ прикладной политической экономіи и финансовой науки. Это политическая экономія городского хозяйства.

Современная экономическая политика многихъ Западно-европейскихъ городовъ является полнымъ отраженіемъ тѣхъ основныхъ принциповъ, которые доминируютъ въ умахъ руководителей городского дѣла. Поэтому напр. цѣлый рядъ французскихъ муниципалитетовъ проникнутъ соціалистическими идеалами. Тенденція нѣмецкихъ ратушъ—въ полной зависимости отъ направленія партіи, захватившей власть на послѣднихъ выборахъ, въ англійскихъ городскихъ совѣтахъ мелкихъ городскихъ центровъ царствуетъ бодрый опортюнизмъ, въ крупныхъ — повсемѣстно взяла перевѣсъ партія реформъ. Въ Сѣверной Америкѣ многіе города приняли новую политику—муниципальнаго соціализма. Общая, покоящаяся на опредѣленныхъ убѣжденіяхъ, экономическая политика городскихъ управъ и думъ нашего отечества —предметъ довольно отдаленнаго будущаго, но тѣмъ не менѣе нѣкоторые наиболѣе назойливые вопросы современности упорно стучатся и въ наши двери, пріотворенные Городовымъ Положеніемъ 70-хъ годовъ у насъ и на западѣ общественное мнѣніе повсемѣстно обогнало своихъ представителей. Параллельно съ ростомъ потребностей и образованія, растетъ и мощное общественное самосознаніе, и подъ его напоромъ въ самыхъ различныхъ сферахъ городской жизни и городского самоуправленія нельзя не наблюдать пробужденія реформаціоннаго духа. Вниманіе общества и городскихъ думъ первоначально останавливается на чисто внѣшнихъ проявленіяхъ городской жизни и хозяйства. Требованія гигіены и санитаріи являются также однимъ изъ первоначальныхъ стимуловъ дѣятельности. По мѣрѣ удовлетворенія внѣшнихъ сторонъ, выступаютъ

на сцену явленія, требующія для своего пониманія большаго развитія и большей вдумчивости.

Выясненіе необходимости свѣтлаго помѣщенія требуетъ большаго анализа и общаго пониманія, чѣмъ соображенія о замощеніи грязныхъ улицъ или посадки бульваровъ. Къ числу такихъ позднѣйшихъ задачъ городскихъ самоуправленій принадлежатъ заботы о жилищѣ, топливѣ, питаніи городского населенія.

Жилищный вопросъ, безспорно принадлежитъ къ одной изъ наиболѣе насущныхъ и серьезныхъ проблемъ каждаго населеннаго центра. Матеріальныя средства, здоровье и жизнь всего городского населенія находятся въ непосредственной связи съ жилищными условіями данной мѣстности. *Поэтому и разрѣшеніе такъ называемаго «жилищнаго» или, что то же, «квартирнаго» вопроса путемъ вмѣшательства въ него городского самоуправленія нельзя не признать крайне разумнымъ, своевременнымъ и желательнымъ* *). Такая обширная хозяйственно-правовая организація, какою является всякое современное городское самоуправленіе обладаетъ достаточною властью, кредитомъ, матеріальными средствами и, наконецъ, обширнымъ персоналомъ спеціалистовъ, пригоднымъ для проведенія въ жизнь самыхъ смѣлыхъ плановъ. Эти планы въ наши дни отнюдь не платоническое мечтаніе. Дѣятельность нѣкоторыхъ западныхъ муниципалитетовъ указываетъ намъ на вѣрный путь въ этомъ отношеніи. И хотя въ массѣ города мало что сдѣлали для обезпеченія жилищами своихъ обывателей, но все же имѣющіяся на лицо начинанія служатъ прекраснымъ

*) Конечно, мы понимаемъ это рѣшеніе *только какъ одинъ изъ способовъ* долженствующихъ одновременно воздѣйствовать на современныя жилищныя условія. Но, нѣкоторые совершенно отождествляютъ задачи городскихъ самоуправленій и разрѣшеніе жилищной проблеммы. Такъ C. I. Fuchs во 2-мъ изд. Handwörterbuch'a, въ статьѣ. „Wohnungsfrage“ прямо говоритъ. „Die Wohnungsfrage ist eine Stadtfrage“.

образцомъ для подражанія. Кромѣ того, можно надѣяться, что самыя условія времени и невозможность существующихъ квартирныхъ условій въ весьма близкомъ будущемъ выведутъ городскія думы изъ ихъ пассивнаго состоянія.

Пути для оказанія помощи городскому населенію, въ особенности менѣе имущему, въ смыслѣ обезпеченія его въ жилищномъ отношеніи, весьма разнообразны. Для удобства обзора мы сводимъ ихъ далѣе въ схему, исчерпывающую вопросъ во всѣхъ главнѣйшихъ направленіяхъ. Конечно, схема эта произольна, но она является отраженіемъ имѣющихся фактовъ.

1) Опредѣленіе размѣровъ жилищной нужды и жилищной потребности населенія:
   - A. Изслѣдованія и анкеты статистико-экономическаго характера.
   - B. Городская жилищная статистика.
2) Городъ въ качествѣ самостоятельнаго строителя.
3) Городскія санитарныя и техническія постановленія.
4) Надзоръ за ихъ исполненіемъ. Жилищная инспекція.
5) Содѣйствіе и контроль дѣятельности домостроительныхъ обществъ.
6) Общія экономическія мѣропріятія городовъ, напримѣръ:
   - A. Борьба съ спекуляціею и растовщичествомъ.
   - B. Обложеніе. (Betterment-princip.)
   - C. Отчужденіе имуществъ.
   - D. Расширеніе и распланировка города.

1. Опредѣленіе размѣровъ жилищной нужды и жилищной потребности населенія.

A. *Изслѣдованія и анкеты.*

Первый шагъ, съ котораго каждое городское самоуправленіе должно начать свою дѣятельность, формулируется банальною

философскою истиною: «познай самаго себя». Тщательно произведенное, всесторонне охватывающее *изслѣдованіе* жилища, *перепись* его квартирныхъ условій являются лучшимъ выраженіемъ такого самопознанія. Въ настоящее время наиболѣе крупные европейскіе города уже систематически, черезъ извѣстные строго опредѣленные промежутки времени, производятъ подобнаго рода статистическія обслѣдованія. Программы этихъ изслѣдованій весьма разнообразны. Нѣкоторыя изъ нихъ приводятся въ различныхъ мѣстахъ этой книги. У насъ въ этомъ отношеніи впереди другихъ стоятъ обѣ столицы, затѣмъ Варшава, Одесса, и нѣсколько провинціальныхъ городовъ *). Обслѣдованія домовъ и квартиръ здѣсь производились преимущественно попутно при общей такъ наз. «однодневной» переписи населенія. Посвященныя специально жилищу обслѣдованія производились у насъ только частичныя. такъ, въ Москвѣ было обращено исключительное вниманіе на каморочнокоечныя квартиры, въ Петербургѣ на жилища рабочихъ, въ Варшавѣ на помѣщенія дворниковъ, на подвальное и чердачное населенія. При этомъ главное вниманіе и московскихъ городскихъ попечительствъ о бѣдныхъ, и петербургскихъ обществъ охраненія народнаго здравія, и городской санитарной комиссіи, и варшавскаго статистическаго комитета было обращено на *санитарное* положеніе населенія, не менѣе важная *экономическая* сторона дѣла выяснилась только попутно и притомъ крайне недостаточно. Въ Москвѣ обслѣдованіе каморочно-коечныхъ квартиръ производилось три раза, въ 1895, 1898 и 1899 годахъ. Первое было исполнено санитарными врачами московской городской управы, но результаты работы почему-то остались неразрабо-

*) Извѣстны также изслѣдованія произведенныя въ Кіевѣ, Орлѣ, Ростовѣ-на-Дону, Казани, въ Ярославлѣ, въ уѣздныхъ городахъ Рязанской губерніи и пр. Послѣднія описаны С Жилкинымъ. „Народное хозяйство“. 1902 г. Кн. 2-ая.

танными *). Второе обслѣдованіе было произведено членами санитарной группы Московскаго Отдѣленія Имп. Рус. Техн. Общества. Итоги этого изслѣдованія опубликованы для всеобщаго свѣдѣнія въ отдѣльномъ изданіи **). Послѣднее обслѣдованіе было организовано въ концѣ 1898 и началѣ 1899 г. Результаты его еще неизвѣстны. Въ настоящее время издана только небольшая брошюра: «Нѣсколько данныхъ о московскихъ коечно-каморочныхъ квартирахъ» ***).

А. Свѣдѣнія о квартирахъ. 1) №№ квартиры по порядку. 2) Этажъ дома; число комнатъ, мѣсто входа, званіе арендатора. 3) Число оконъ квартиры; размѣръ, вентиляція, куда обращены й пр. 4) Число печей въ ней; матеріалъ стѣнъ, половъ, качество дверей 5) Количество населенія: а) по полицейскимъ нормамъ, b) по указанію арендатора лѣтомъ, с) тоже— зимою. 6) Арендная плата (арендатора — домовладѣльцу). 7) Объемъ воздуха по положенію на каждаго ночлежника и количество мѣстъ для спанья. 8) Воздуха дѣйствительное количество на каждаго ночлежника лѣтомъ. 9) Тоже — зимою. 10) Отношеніе свѣтовой площади къ площади пола. 11) Объемъ помѣщенія кромѣ каморки арендатора. 12) Перегородки, отхожія мѣста, мѣсто стирки бѣлья, варки пищи. 13) Плата за ночлегъ съ 1 человѣка за ночь, недѣлю, мѣсяцъ.

Б. Свѣдѣнія о ночлежникахъ. 1) Полъ. 2) Возрастъ. 3) Званіе или сословіе и мѣсто приписки, получки паспорта. размѣры надѣла. 4) Время пребыванія на Хитровомъ рынкѣ и въ Москвѣ. 5) Профессія прежняя и настоящая. 6) Причина

*) Краткія данныя этого изслѣдованія напечатаны въ статьѣ С. Курнина. „О нѣкоторыхъ условіяхъ жизни населенія на Хитровомъ рынкѣ", выпускъ III Записокъ Моск. Отд. И. Р. Т. Общ. 1895.

**) „Санитарныя условія коечно-каморочныхъ квартиръ въ рабочихъ районахъ Москвы" М 1899 г. Изд. санит. группы Москов. Отд Имп. Техн. Общ.

***) Издана отдѣльно и въ X выпускѣ „Сборника статей по вопросамъ, относящимся къ жизни русскихъ и иностранныхъ городовъ". М. 1900 г.

появленія на Хитровомъ рынкѣ. 7) Заработная плата, поденно, понедѣльно, помѣсячно. 8) Грамотность (чтеніе или письмо, въ школѣ или самоучкой и пр.) 9) Семейное состояніе. 10) Трудоспособность. 11) Отношеніе къ благотворительности. 12) Заболѣваемость*). Нѣсколько кратче программы санитарной переписи, произведенной въ Варшавѣ весною 1891 года. Перепись коснулась дворницкихъ, чердачныхъ и подвальныхъ помѣщеній. Перепись велась по карточной системѣ, вопросные пункты которой были направлены главнымъ образомъ на выясненіе условій самаго жилища, такъ, напримѣръ, для подваловъ имѣлась особая карточка (на бумагѣ зеленаго цвѣта), гдѣ, кромѣ указанія участка (полицейскаго), улицы, номера дома и номера самаго подвала, имѣлось еще 27 слѣдующихъ графъ:

1) Число помѣщеній. 2) Число комнатъ: съ 1 окномъ, 3) съ 2 окнами, 4) съ 3 и болѣе окнами. 5) Число комнатъ: безъ печей, 6) съ печами, 7) какія печи и какъ таковыя устроены. 8) Въ какую сторону обращены окна. 9) Не выходятъ ли окна на отхожія мѣста и помойныя ямы. 10) Изъ какого матеріала сдѣланъ полъ. 11) Насколько полъ ниже уровня улицы. 12) Размѣръ оконъ и разстояніе ихъ отъ пола. 13) Не соприкасается ли квартира съ погребомъ. 14) Не заливается ли водой. 15) Размѣры жилого подвала: вышина, 16) длина, 17) ширина. 18) Число взрослыхъ мужчинъ. 19) Дѣтей мужскаго пола до 15 лѣтъ. 20) Число взрослыхъ женщинъ. 21) Дѣтей женскаго пола до 5 лѣтъ. 22) Служитъ ли квартира для одной семьи или болѣе. 23) Нѣтъ ли въ квартирѣ мастерской и какая именно. 24) Нѣтъ ли явственныхъ признаковъ сырости. 25) Цѣна подвала (наемная). 26) Число

*) Данныя изслѣдованія, произведеннаго по этой программѣ, напечатаны въ вып. 3 записокъ Московскаго Отдѣленія Имп. Руск. Тех. Общества (за 1895 г.) въ статьѣ: „О нѣкоторыхъ условіяхъ жизни населенія на Хитровомъ рынкѣ“.

спальныхъ приспособленій (кроватей, наръ ипроч.). 27) Общія замѣчанія о санитарномъ состояніи даннаго подвала.

Приведенная программа можетъ служить образцомъ для программы обслѣдованія подвальныхъ жилищъ. Но для полученія болѣе точныхъ выводовъ нѣтъ надобности разнообразить обслѣдованія массою различныхъ программъ.

Мнѣ кажется, что для болѣе строгаго изслѣдованія необходимо раздѣлить всѣ вопросные пункты на три группы и имѣть одну общую программу для всѣхъ видовъ жилищъ. Въ такую программу могутъ входить приблизительно слѣдующіе пункты: 1) Вопросы, касающіеся поселенія и положенія въ нихъ зданій. 2) Вопросы, относящіеся до отдѣльныхъ жилыхъ помѣщеній. 3) Вопросы, касающіееся самихъ обитетелей.

Къ первой группѣ вопросовъ относятся: 1) опредѣленіе мѣазрровъ и характера населенія, количество владѣній и зданій, территорія города, территорія улицы, опредѣленіе владѣльцевъ, цѣны на землю, на кубы зданій, строительные матеріалы, рабочіе руки и пр., пути сообщенія etc.

Ко второй группѣ относится не касающееся отдѣльнаго жилого зданія:

1) Наружное положеніе даннаго дома (т. е. видъ поверхности, уклонъ, абсолютная высота надъ уровнемъ моря относительно ближайшихъ водовмѣстилищъ), направленіе къ странамъ свѣта, положеніе относительно улицы и мѣсто въ поселеніи. 2) Физическій и химическій составъ почвы надвороваго мѣста, содержаніе почвенной воды etc. 3) Размѣръ дворового участка. 4) Количество жилыхъ зданій на участкѣ. 5) Размѣръ всей площади, занимаемой даннымъ жилымъ строеніемъ. 6) Количество этажей. 7) Матеріалъ зданія. 8) Количество квартиръ. 9) Бюджетъ дома (доходъ, приходъ etc.). 10) Владѣлецъ.

Третью группу составили бы слѣдующіе вопросные пункты:

1) №№ квартиръ по порядку. 2) Этажъ. 3) Число комнатъ. 4) Число входовъ, дверей. 5) Число оконъ, форточекъ, размѣръ тѣхъ и другихъ, вышина отъ пола. 6) Число печей, плитъ, каминовъ. 7) Направленіе оконъ, рамы. 8) Отношеніе свѣтовой площади. 9) Матеріалъ пола, стѣнъ, потолка. 10) Объемъ помѣщенія. 11) Отхожія мѣста. 12) Цѣна. 13) Контрактныя условія. 14) Способъ съемки самолично, чрезъ квартирохозяина, арендатора и т. д. 15) Общія замѣчанія. 16) Обитатели.

Въ этотъ вопросъ входитъ цѣлая группа, а именно, помимо обычныхъ вопросовъ о полѣ, возрастѣ, профессіи, семейнаго положенія, трудоспособности и грамотности, вошли бы вопросы о квартирной платѣ и постельныхъ принадлежностяхъ и условія найма. Для нѣкоторыхъ видовъ помѣщенія, какъ напримѣръ, подвалы, необходимо было бы прибавить нѣсколько спеціальныхъ вопросовъ, какъ то: заливаемость водою, положеніе относительно уровня земли и т. д.

Для Петербурга, помимо данныхъ переписей (1864, 1880, 1890, 1897), имѣются изслѣдованія Общества Охраненія Народнаго Здравія *) и Городской санитарной комиссіи въ 1897 г. Сводное изслѣдованіе было издано управленіемъ градоначальника.

Въ Варшавѣ детальное изслѣдованіе нѣкоторыхъ видовъ жилищъ городского населенія было произведено Постояннымъ Варшавскимъ Санитарнымъ Комитетомъ въ 1891 году, а результаты были сведены тремя врачами (Троицкимъ, Ковальковскимъ и Святловскимъ) и опубликованы въ 1892 году **). Въ нѣкоторыхъ другихъ городахъ Имперіи отъ времени до

*) Доклады и статьи: *М. Покровской* „Жилища петербургскихъ рабочихъ“ (1894), *А. Рубеля* „Жилища бѣднаго населенія въ Петербургѣ“ (1899), *В. Бинштока* „Ночлежные пріюты и постоялые дворы въ С.-Петербургѣ“ и проч. Труды особой жилищной комиссіи общества печатались въ „Журналѣ Общества Охраненія Народнаго Здравія“ съ 1895 по 1897 г.

**) Труды Пост. Варш. Статист. Ком Варшава 1892.

времени производились небольшія санитарныя изслѣдованія жилищъ, но итоги ихъ, къ сожалѣнію, за рѣдкимъ исключеніемъ дѣлались достояніемъ печати. Въ уѣздныхъ городахъ Рязанской губерніи обслѣдованіе жилищъ было произведено губернскими земскими статистиками при оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ Рязанскіе статистики, конечно, не могли удѣлить много мѣста жилищному вопросу, но они, безпорно, указали другимъ отличный путь. Изслѣдованія русской деревни у насъ всегда производилось единолично по индивидуально выработаннымъ программамъ. Наиболѣе детальная изъ появившихся въ послѣднее время принадлежитъ врачу *А. Ш. Шингареву* *).

Такимъ образомъ, насущною потребностью всѣхъ русскихъ городовъ и селеній является организація особаго санитарно-экономическаго *обслѣдованія* жилищъ. Это обслѣдованіе должно касатся не части или опредѣленной группы населенія, а всего населенія живущаго на территоріи даннаго города. Полученныя такимъ путемъ статистическія данныя съ точностью опредѣлятъ санитарное положеніе жилищъ, ихъ распредѣленіе, стоимость, населенность и пр. Выяснится при этомъ и количество жилищъ вообще, и количество жилищъ, необходимое городской бѣднотѣ и служащимъ въ городскихъ самоуправленіяхъ, забота о которыхъ является уже непосредственною задачею города.

2. *Городская жилищная статистика.*

И анкетно-монографическія способы обслѣдованія и спеціально-статистическія составляютъ важнѣйшія методы статистики. Сообразно объекту изслѣдованія современная статистика распадается на нѣсколько отдѣльныхъ дисциплинъ. Этотъ отдѣлъ статистики еще совершенно не разработанъ, а собранныя или собираемыя по жилищному вопросу данныя не до-

*) Село Новоживотинное и деревня Мохноватка въ санитарномъ отношеніи. Опытъ Санитарно-экономическаго изслѣдованія вымирающей деревни. Приложеніе къ № 38—41 Саратовской Земской Недѣли за 1901 годъ.

статочно выдѣляются. Между тѣмъ именно этотъ отдѣлъ и представляется наиболѣе существеннымъ для политической экономіи и гигіены.—Статистическое изученіе жилища должно происходить по самой широкой программѣ, такъ какъ вопросы связанныя съ жилищемъ и требуютъ статистическаго освѣщенія весьма сложны и разнообразны.

Жилище начало въ послѣднее время все больше интересовать статистиковъ впереди другихъ странъ въ этомъ отношеніи стоятъ Англія, Америка и Германія; статистику германскихъ жилищъ обрабатывали Neefe *), проф. Hasse **) и Lindemann ***). Они исходили изъ статистики жилыхъ зданій. Первое что изслѣдовалось была этажность зданій, которая повсемѣстно въ Европѣ оказывается возрастающею. Особенно увеличилось число жилищъ въ подвалахъ а въ верхнихъ этажахъ, V, VI и выше. Такъ, напримѣръ, въ Берлинѣ число жилищъ въ подвалахъ, IV и V этажахъ ****) увеличивалось слѣдующимъ образомъ:

Годы.	IV эт.	V эт. и выше.	Подвалы.
1864	2.882		7.580
1857	4.191		8.751
1875	6.515	41	10.997
1880	7.558	835	17.062
1885	9.918	1.069	—
1890	13.888	4.127	16.167
1895	16.066	5.222	14.118

*) *Neefe*: Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Städte. Л. 1885. т. XXX трудовъ, Yerein'a für Socialpolitik. стр. 161—199.

**) Въ слѣдующихъ томахъ Статистическаго Ежегодника нѣмецкихъ городовъ I (70—82), II (50—56), III (32—54), IV (13—17, V (51—56), VII (53—73).

***) *Lindemann*. Wohnungstatistik. Лейпцигъ. 1901. XCN т. трудовъ V. f. S.

****) Мы всюду считаемъ этажи по *русскому* счету, т. е. первый — партеръ, бельэтажъ—второй и т. д.

Тоже наблюдалось въ Мюнхенѣ, гдѣ за 20 лѣтъ, съ 1875 по 1895, число квартиръ въ V и VI этажахъ съ 710 возрасло до 2.730, и въ другихъ большихъ городахъ Германіи.

Вмѣстѣ съ тѣмъ происходитъ и переселеніе самихъ обитателей все выше и выше. Въ нижнихъ этажахъ число жителей уменьшается, здѣсь ихъ вытѣсняютъ промышленныя и торговыя учрежденія помѣщенія и болѣе зажиточный классъ, зато населеніе начиная съ III этажа постепенно прибываетъ. Въ результатѣ почти половина всего населенія крупнѣйшихъ нѣмецкихъ городовъ помѣщается въ подвалахъ, IV. V, VI и выше этажахъ.

Статистика земельныхъ участковъ и ихъ застроенности также указываетъ что количество зданій повсемѣстно въ городахъ возрастаетъ и что ни каждый участокъ приходится все большее количество жилищъ.

Напримѣръ, въ Берлинѣ мы видимъ слѣдующій процессъ.

Въ городѣ имѣлось застроенныхъ владѣній съ квартирами.	Г О Д Ы.								
	1861	1864	1867	1871	1875	1880	1885	1890	1895
Отъ 1 до 5	3.790	4.000	3.872	3 736	4.010	3.992	3.793	3.657	3.723
5—10	3.410	3.475	3.560	3.504	3.890	4.116	3.814	3 810	4.027
11—20	3.315	4.112	4.569	4.886	5 790	6.388	6.726	7.317	7.667
свыше 20	815	1.150	1.655	2.352	2.947	3.977	5.252	6.830	7.838
Итого.	8.230	—	—	—	—	—	—	—	23 255

Ростъ многоэтажныхъ зданій такъ очевиденъ, что нѣтъ необходимости переводить приведенныя абсолютныя числа въ относительныя. Сдѣланной же нами подсчетъ указываетъ и на ростъ количества жилыхъ помѣщеній въ городѣ.

Большое вниманіе обращается на выясненіе количества

отопляемыхъ комнатъ, что для Германіи какъ страны вообще плохоотопляемой является вопросомъ большой важности *).

По этому числу комнатъ и ихъ начлежниковъ высчитывается и плотность населенія жилищъ, хотя сами собою понятно, это не совсѣмъ вѣрно. Но все усиливающееся возрастаніе неотопляемыхъ жилищъ, представляющихъ изъ себя ужасное зимнее помѣщеніе, сильно озабочиваетъ нѣмецкихъ экономистовъ. Но это возрастаніе происходитъ довольно своеобразно. Оно увеличивается только въ квартирахъ съ minimum'омъ въ двѣ комнаты. Однокомнатныя же квартиры нѣсколько улутшились въ этомъ отношеніи въ то же самое время во всѣхъ городахъ среднее число жильцовъ приходящихся на одну квартиру возрастаетъ вмѣстѣ съ числомъ отопляемыхъ комнатъ, но, обратно, и число лицъ приходящихся на одну отопляемую комнату подаетъ. Затѣмъ нѣмецкая жилищная статистика занимается вычисленіемъ объема жилищъ, количествомъ приходящагося на одного жителя воздуха, чтобы, такимъ образомъ, опредѣлить *перенаселенность* ихъ. Статистическія донныя показываютъ, что въ нѣкоторыхъ городахъ, (въ Берлинѣ, во Франкфуртѣ н./М.) временами замѣтны и значительныя улучшенія въ этомъ направленіи **).

Другой важный вопросъ классификація обитателей. Для главнѣйшихъ германскихъ городовъ выяснено въ какихъ квартирахъ помѣщается больше жильцовъ и начлежниковъ, въ какихъ самихъ квартирохозяевъ и ихъ прислуги, на какія квартиры по этажамъ количеству комнатъ приходится какой группы населенія и т. д. Затѣмъ выяснены размѣры квар-

*) Среди массы совершенныхъ статистическихъ руководствъ и пособій теорія жилищной статистики имѣется у одного *Мейцена*. (*Meitzen*: Lehrbuch der Statistik).

**) *Lindemann*. Wohnungsstatistik. стр. 340 и слѣд.

тирныхъ платъ, роль пересъемщиковъ (жилищныхъ растовщиковъ), положеніе и условія жилищъ рабочихъ и т. д.

Статистика жилищъ мелкихъ провинціальныхъ городовъ и сельскихъ населеній въ Германіи отсутствуетъ и въ этомъ отношеніи наши земскія изслѣдованія, особенно изслѣдованія русскихъ врачей, стоятъ выше германскихъ.

Понятіе отопляемая комната т. е. комната съ окномъ и печью, несмотря на всю свою условность можетъ быть признано установленнымъ. Серьезное возраженіе предъявленное къ этому опредѣленіе состояло въ томъ, что величина комнатъ есть нѣчто весьма непостоянное, и случайное. Но статистика, выдающаяся съ большими числами знаетъ, что случайныхъ явленій въ общественныхъ явленіяхъ нѣтъ. И, дѣйствительно, подсчеты размѣровъ комнатъ въ Западноевропейскихъ городахъ выясняютъ намъ съ достаточною очевидностью что никакого особеннаго разнобразія для подавляющаго большинства комнатъ не наблюдаемая. «Чѣмъ больше становятся города, говоритъ Линдеманнъ. *), Чѣмъ болѣе строительное дѣло становится чисто каммерческимъ крупнымъ производствомъ (Spekulafiver Grossbetrieb), тѣмъ все болѣе вырабатываются типы домовъ и квартиръ, которыя въ большинствѣ случаевъ все меньше и меньше разнятся другъ отъ друга. Это болѣе всего касается больныхъ мѣстъ нашей общественной науки—маленькихъ квартиръ въ 0, 1 или самое большее въ 2 отопляемыхъ комнаты. Обезличеніе (Gleichmacherei), которымъ почти капитализмъ еще о счастливливаетъ всѣ наши жизненныя отношенія, не встрѣчаетъ препятствіе и въ жилищѣ. Какъ постепенно становятся одинаковыми и наша обстановка, мебель, посуда, и при наша отдѣлка комнатъ, обои, окраска, полы и потолки, такъ и величина комнатъ постепенно однобразица». Замѣчанія

*) Liendemann: Wohnungstatistik. 1901 стр. 294.

Линдемана вполнѣ подтверждаютъ высказанную нами въ первой части экономическую теорію жилищнаго вопроса. Жилище въ большихъ городахъ, становясь все болѣе и болѣе товаромъ, естественно стремится къ обезличанію и тождеству въ большихъ массахъ. Жилище товаръ становится простымъ объектомъ капиталическаго производства, которое все болѣе и болѣе строитъ много этажныхъ, многоквартирныя зданія. эти казармы» все болѣе и болѣе проникаютъ въ общественной строй, особенно учащаясъ въ мѣстахъ наибольшей концентраціи людскихъ жизней. По даннымъ саксонской статистики казарма слѣдующимъ образомъ внѣдряется къ Саксоніи въ городскихъ и сельскихъ общинахъ.

Въ среднемъ на одинъ домъ (Bausgrundstück) приходится жителей:

	въ городахъ.	въ селеніяхъ.
въ поселеніяхъ съ менѣе чѣмъ 2000 жит. . .	7,5	7,7
» отъ 2000 до 5000 » . .	10,5	11,1
» » 5000 » 10000 » . .	12,8	14,9
» » 10000 » 15000 » . .	15,6	20,5
свыше 15 тыс. жителей . .	17,1	38,5

Жилищная статистика многихъ большихъ нѣмецкихъ городовъ дала по нѣкоторымъ вопросамъ весьма интересные результаты. Такъ, жилищныя условія цѣлый рядъ лѣтъ, несмотря на крупныя общія измѣненія, остаются безъ перемѣны. Въ Берлинѣ, напримѣръ, бросается въ глаза необычайное постоянство въ распредѣленіи жилищъ по разнымъ слоямъ и классамъ населенія, особенно же для того средняго класса, который живетъ въ квартирахъ въ 5 и болѣе комнатъ. Мало измѣнились и условія населенія, живущаго въ квартирахъ иного размѣра. Въ процентномъ отношеніи различные классы нѣмецкаго общества находятся нынѣ въ тѣхъ же взаимоотношеніяхъ, что и нѣсколько

десятковъ лѣтъ назадъ. А мы еще говоримъ о быстротѣ современнаго экономическаго процесса! Впрочемъ въ одномъ отношеніи измѣненіе замѣтно: это въ паденіи цифры ужасныхъ однокомнатныхъ квартиръ, число которыхъ повсемѣстно въ Германіи уменьшается. Но нѣмецкая жилищная статистика оставляетъ желать еще многаго. До сихъ поръ еще вопросы, всесторонне опредѣляющіе жилищныя условія, не входятъ въ число пунктовъ переписныхъ формуляровъ.

Въ этомъ отношеніи много выше постановка жилищной статистики *во Франціи* *). Началась она недавно. Завѣдующій муниципальною статистикою города Парижа Ж. Беретильонъ ввелъ въ 1891 году впервые въ переписные бланки Парижской переписи рядъ вопросовъ, опредѣляющихъ жилищныя условія французскаго населенія. Затѣмъ съ 1896 года эти вопросы были перенесены и въ бланки всеобщей народной переписи во Франціи, но заполнялись пока, согласно циркуляру министерства внутреннихъ дѣлъ, сплошь только въ одномъ Сенскомъ департаментѣ, да въ городахъ съ населеніемъ въ сто и болѣе тысячъ душъ. Основныхъ вопросовъ первоначально было два. Первый—«изъ сколькихъ комнатъ состоитъ ваша квартира (не считая корридоровъ и отхожихъ мѣстъ)»? Второй, «имѣется ли при вашей квартирѣ отхожее мѣсто, спе-

*) *G. Picot.* Le logement en garni. Compte rendu du congrès Internationale des habitations à bon marché tenu à Paris en 1900. Затѣмъ *I. Bertillon*: Essai de statistique comparée du surpeuplement des habitations à Paris et dans les grandes Capitales européennes. Парижъ 1894 и *его же:* Des logemetns surpeuplés, à Paris en 1896. Bullutin de la Société Franq. des habitations à bon marché. 1899. № 33. Много свѣдѣній можно найти въ оффиціальныхъ изданіяхъ Парижскаго городскаго самоуправленія, а именно въ Résultats statistiques du denombrement de 1895 pour la ville de Paris. Парижъ, 1899; также Annuaire statistique de la ville de Paris, особенно за 1901 годъ (годъ XX-ый). У насъ о парижскихъ условіяхъ писалъ *П. Апостолъ.* Очерки жилищныхъ условій Парижа. Извѣстія Московской Городской Думы. Мартъ, 1902 г, отдѣлъ общій. М. 1902 г.

ціально предназначенное для вашего хозяйства»? Послѣдній вопросъ въ 1901 году, *при послѣдней всеобщей переписи*, былъ замѣненъ вопросомъ о помѣщеніяхъ (комнатахъ) служащихъ одновременно и для жилья и для мастерской, конюшни, магазина и проч. Интересны опредѣленія понятія *комната*, которыя давались при переписяхъ 1896 и 1901 г.г. «Подъ комнатою, говорилось въ первой изъ этихъ двухъ переписей, слѣдуетъ понимать всякое помѣщеніе, достаточно большое для того, чтобы въ него можно было поставить кровать, т. е. имѣющее не менѣе двухъ метровъ въ длину и полтора метра въ ширину, безразлично при этомъ къ хозяйственной цѣли помѣщенія (кухня, спальня, кабинетъ и пр.). Помѣщенія же, спеціально предназначенныя для промысловыхъ занятій, къ числу комнатъ не относятся».

По опредѣленію же переписнаго комитета 1901 года понятіе комната устанавливалось, какъ «всякое помѣщеніе въ домѣ, предназначенное для жилья, отдѣленное отъ другихъ помѣщеній перегородками, идущими до потолка и достаточно большое для помѣщенія кровати взрослаго человѣка. Въ число комнатъ входятъ: кухня, прихожая, туалетныя достаточно большія для помѣщенія кровати, комнаты для прислуги; всѣ же другія, виды помѣщеній, вродѣ магазиновъ, конюшенъ или мастерскихъ, входятъ въ счетъ «комнатъ» лишь въ случаяхъ дѣйствительнаго въ нихъ ночлега». Послѣднее постановленіе на нашъ взглядъ совершенно ошибочно, такъ какъ регистрируя дѣйствительно всѣ мѣста ночлега, оно даетъ невѣрную сумму всѣхъ помѣщеній въ переписномъ районѣ и вноситъ ошибку въ число помѣщеній, предназначенныхъ для промысловыхъ цѣлей. Исходомъ изъ такого положенія можетъ быть только созданіе особой рубрики «смѣшаннаго пользованія» помѣщеніемъ, которое при окончательной сводкѣ должно входить какъ слагаемое дважды въ двухъ различныхъ рубрикахъ.

Данныя переписи 1896 года *) весьма интересны, но передачу ихъ мы здѣсь опускаемъ, такъ какъ они уже были у насъ своевременно опубликованы **).

2. Городъ въ качествѣ самостоятельнаго строителя.

На данныхъ изслѣдованія организуется уже вполнѣ сознательное и планомѣрное *городское домостроительство*, различные образчики котораго имѣются какъ на западѣ, такъ и у насъ въ Россіи. Города строятъ, во-первыхъ, особыя зданія для квартиръ своихъ служащихъ и занятыхъ на городскихъ предпріятіяхъ рабочихъ, ***) затѣмъ воздвигаются жилища для бѣднѣйшаго люда, такъ назыв. ночлежные дома и тому подобныя убѣжища, и, наконецъ, перестраиваютъ цѣлые кварталы, строятъ обыкновенныя жилища для незажиточныхъ классовъ своего народонаселенія. Наиболѣе энергично развитъ въ этомъ направленіи дѣятельность въ Англіи. Иниціаторомъ здѣсь явился муниципалитетъ небольшого города Гэддерсфильда, выстроившаго первоначально нѣсколько ночлежныхъ домовъ, а затѣмъ цѣлый городокъ одноквартирныхъ коттеджей. Примѣру Гэддерсфильда вскорѣ послѣдовали Глазго, Ливерпуль, Лондонъ и др. города Великобританіи. Обыкновенно городъ пріобрѣталъ у частныхъ лицъ цѣлые кварталы съ старинными, узкими, тѣсно застроенными и грязными улицами, сносилъ всѣ строенія, проводилъ новыя широкія улицы, устраивалъ площади и скверы и, наконецъ, что-особенно важно, самъ *строилъ жили-*

*) Данныя переписи 1901 г. еще не опубликованы.

**) *П. Апостолъ.* Очерки жилищныхъ условій Парижа, Извѣстія Московской Городской Думы. М. мартъ, 1902 г., стр. 137 и слѣд.

***) Фабричныя поселенія безъ городскаго устройства.

***) Такъ въ 14 германскихъ городахъ устроены жилища для занятыхъ на городскихъ работахъ рабочихъ Trimborn. K. Die Thätigkeit der Gemeinden auf socialem Gebiete. Кёльнъ, 1900 г.

ща, удовлетводяющія требованіямъ современной гигіены *). Впослѣдствіи на помощь городамъ пришло особое законодательство, основанное на принципѣ принудительнаго улучшенія (betterment princip), но до того времени англійскіе муниципалитеты съ трудомъ преодолѣвали большое сопротивленіе косной массы обывателей. Городамъ приходилось выплачивать непомѣрно высокія суммы частнымъ лицамъ за принудительное отчужденіе земли и строеній. Точно также, первоначально и самая строительная дѣятельность оказывалась малоуспѣшной, такъ какъ большинство вновь выстроенныхъ зданій тѣмъ или инымъ путемъ переходило въ руки частныхъ лицъ. Но затѣмъ дѣло наладилось, и рядъ англійскихъ городовъ справедливо гордится множествомъ своихъ построекъ, сдаваемыхъ обширному кругу бѣднаго населенія. Особое вниманіе обращено на рабочихъ.

Глазго, занимающій въ Европѣ первое мѣсто и по быстрому приросту населенія и по своимъ реформаторскимъ тенденціямъ предпринялъ обширную перестройку въ началѣ семидесятыхъ годовъ. Въ 1866 году особый парламентскій актъ Glasgow Improvement Act далъ городу право перепланировать худшія части города, такъ какъ въ кварталахъ на берегу рѣки Клайда (Сельтмарткетъ), гдѣ жило рабочее населеніе, тѣснота и грязь доходила до ужасающихъ размѣровъ, а смертность равнялась 70 pro mille. Для этого требовалось сдѣлать заемъ въ 1.500.000 ф. стерлинговъ. Около сотни зданій было

*) Въ нѣкоторыхъ столицахъ Европы, напр., въ Римѣ или въ Парижѣ часть этой программы была исполнена и ранѣе. Такъ правительство третьей Имперіи и государственная власть объединенной Италіи совершенно передѣлали *внѣшній* видъ своихъ резиденцій. Но, снеся цѣлые кварталы, проложивъ широкія улицы, великолѣпные авеню и площади, эти правительства и города нисколько не были озабочены домостроительствомъ, предоставляя его, по прежнему, частной иниціативѣ. Между тѣмъ перестройка города, выразившаяся въ сносѣ убогихъ жилыхъ домовъ и появленія великолѣпныхъ общественныхъ зданій, вызывали каждый разъ жилищный кризисъ у неимущихъ.

совсѣмъ снесено; узкія улицы были расширены, нѣкоторыя совсѣмъ уничтожены. Чтобы предупредить переполненіе жилищъ, всѣ вновь выстроенные дома были зарегистрованы, былъ измѣренъ объемъ всѣхъ помѣщеній и назначено число жильцовъ, которое можетъ быть допущено въ каждомъ; соотвѣтствующія марки были прибиты на дверяхъ зданій. Благодаря такимъ улучшеніямъ процентъ смертности съ 32,4 на 1.000 за періодъ 1867—70 г. упалъ до 22,8 на 1.000 за періодъ 1890—1892 г. Число заразныхъ болѣзней съ 312 уменьшилось за два года до 22. Такое преобразованіе квартала отразилось не только на здоровьѣ гражданъ: число однокомнатныхъ квартиръ значительно сократилось,—такъ въ 1871 году 30,4% населенія имѣли квартиры въ одну комнату, а въ 1881 году лишь 18% населенія приходилось на однокомнатныя квартиры. Въ 1888 году было построено еще три большихъ дома съ дешевыми квартирами, а въ 1889 г. городъ, имѣя въ виду, что многіе участки, освободившіеся отъ сноса антисанитарныхъ жилищъ, не застраиваются, самъ принялся за строительную дѣятельность. Теперь выстроено имъ свыше 400 зданій, отдаваемыхъ въ наймы бѣднѣйшему населенію.

Городскіе дома дешевыхъ квартиръ въ г. *Глазго* построены по типу, представляющему нѣчто среднее между казарменной и коттеджной системой. Каждый домъ глухими брандмауэрами дѣлится на четыре части, представляющія изъ себя какъ бы отдѣльные дома съ особыми подъѣздами и лѣстницами. Всѣ дома, каменные (по шотландскому обыкновенію), четырехэтажные (высотою до 8 саж.), со стѣнами въ 10 вершк. толщины; фасадъ ихъ (см. рис. 6) отдѣланъ очень просто, безъ всякихъ украшеній. Длина отдѣльнаго участка зданія по фасаду равна 6 саж., ширина 5 саж. Въ каждомъ этажѣ такого дома имѣется по большей части три квартиры, распо-

ложеніе которыхъ показано на планѣ (рис. 5). Величина комнатъ въ квартирахъ довольно разнообразна; въ двухкомнатныхъ квартирахъ жилыя комнаты трехъ типовъ: $6 \times 4\frac{1}{2}$ арш., $8\frac{1}{4} \times 4$ арш. и $8\frac{1}{2} \times 6\frac{3}{4}$ арш., кухни—или въ 6 арш. длины и 5½ арш. шир., или въ 6 арш. дл. и 4½ арш. ширины. Однокомнатныя квартиры въ нижнемъ этажѣ имѣютъ 8½ арш. въ длину и 4 арш. ширины. Двухкомнатныя квартиры въ вернихъ этажахъ имѣютъ, кромѣ того, особыя переднія; въ квартирахъ нижняго этажа дверь съ улицы ведетъ прямо въ жилую комнату. Такимъ образомъ избѣгается необходимость въ общихъ коридорахъ для нѣсколькихъ семей. На каждую квартиру имѣется ватерклозетъ, помѣщающійся около лѣстницы, отдѣльно отъ жилыхъ помѣщеній. Ящики для мусора и бакъ для грязной воды находятся на дворѣ и очищаются ежедневно. На девять квартиръ имѣется одна общая прачечная. Для отопленія въ жилыхъ комнатахъ служитъ каминъ; для оклада угля приспособлены ящики на 8 пудовъ каждый. Газопроводъ имѣется во всѣхъ домахъ, но за освѣщеніе квартиранты платятъ особо; вода проведена всюду и пользованіе ею даровое.

Третій, самый новый домъ, отличается отъ первыхъ двухъ тѣмъ, что всѣ квартиры въ немъ однокомнатныя.

Во всѣхъ трехъ городскихъ домахъ дешевыхъ квартиръ насчитывается: 60 однокомнатныхъ квартиръ, 58 двухкомнатныхъ и 8 трехкомнатныхъ квартиръ и, кромѣ того, 25 лавокъ (изъ нихъ 10 въ двѣ комнаты). Средняя цѣна за однокомнатную квартиру равна 3 шилл. и 3 пенсамъ въ недѣлю (80 руб. въ годъ); двухкомнатныя квартиры стоятъ въ среднемъ 4 шилл. въ недѣлю (98 р. въ годъ); трехкомнатныя—5 шилл. 9½ пен. (142 р.). Эти цѣны представляются очень дешевыми, въ особенности, если принимать во вниманіе величину комнатъ, превышающихъ размѣрами почти въ два раза обык-

новенныя комнаты въ дешевыхъ квартирахъ аналогичныхъ предпріятій. Средній заработокъ 116 главъ семействъ, живущихъ въ первыхъ двухъ городскихъ домахъ, въ 1892 г. равнялся 673 р. въ годъ (при колебаніяхъ отъ 343 до 982 р.), такъ что квартирная плата поглощаетъ всего отъ 12½ до 16% дохода.

То же было сдѣлано и въ другомъ передовомъ англійскомъ городѣ *Бирмингамъ*. Число домовъ, съ которыми имѣлъ здѣсь дѣло муниципалитетъ, равнялось 1.335. Одни изъ нихъ были заново ремонтированы, другіе совсѣмъ снесены, а на ихъ мѣстѣ выстроены новые; пространство же подъ 63 изъ нихъ пошло на расширеніе улицъ. Санитарные результаты этой реформы были, по собраннымъ свѣдѣніямъ поражающіе:

Названіе улицъ.	Высота смертности. За періодъ 1873—1875.	За періодъ 1879—1881
Barley Street	97	25,5
Lower Priory	62,5	21,9
Rape Walk	42	24,9
Potter Street	44	28,8
Russel Street	55	19,1
Princess Street	46	13,2
Aston Rad	40	15
Tasker Street	47	22
	53,2	21,3

Такое мѣстное улучшеніе благопріятно отразилось на здоровьѣ не только даннаго округа, но и всего города. Процентъ смертности съ 26 на 1.000 за 1873—1875 г. упалъ до 20 за 1880—1882 г., или, что то же, со времени преобразованія для города ежегодно сохранялось 240 жизней.

Въ противоположность упомянутымъ городамъ Ливерпуль строитъ крупныя зданія казарменнаго типа съ многочислен-

ными мелкими квартирами. Особенно извѣстна мѣстность такъ называемыхъ зданій «сквера Викторіи» (Victoria-Square), гдѣ построено 12 домовъ съ 22 квартирами въ каждомъ. Всѣ зданія пятиэтажныя; дворъ мощенъ портландскимъ цементомъ и предназначенъ для дѣтскихъ игръ. Строенія занимаютъ приблизительно $^1/_3$ всего пространства. Помимо различныхъ хозяйственныхъ аттрибутовъ, какъ то: прачешныхъ, кладовыхъ, судомоенъ, ватерклозетовъ, всѣ зданія обладаютъ хорошо устроенною вентиляціею. Газъ и вода проведены во всѣ жилыя помѣщенія. Въ каждомъ жильѣ есть плита съ котломъ, кухонный столъ, ящикъ для угля, вѣшалки и шкафъ для платья. Окна (впрочемъ, въ одну раму) снабжены жалюзями, нижнія стекла окна разноцвѣтныя. Въ каждомъ флигелѣ имѣется общій балконъ, Постройки эти открыты для жилья съ 1885 г. и всегда заняты.

Въ той же мѣстности, гдѣ находится «Victoria Square», помѣщаются и извѣстные въ Ливерпулѣ «строенія Djuvenal'я», также созданныя энергіею ливерпульскаго городскаго управленія. «Djuvenal buildings» состоятъ изъ нижнихъ флигелей, расположенныхъ вокругъ большого двора. Три изъ нихъ четырехъ этажные, одинъ—трехъ этажный. Дерево при постройкѣ примѣнялось только въ крайнихъ случаяхъ, при отдѣлкѣ дверей, оконъ и пола, все остальное сдѣлано изъ несгораемыхъ матеріаловъ. Всѣ зданія освѣщаются газомъ; подваловъ ни въ одномъ изъ нихъ нѣтъ.

Квартиры обыкновенно всѣ заняты. Цѣны на квартиры весьма умѣренныя. Дома приносятъ городу отъ 2,5 до 4 процентовъ чистаго дохода. Какъ во внѣшнемъ, такъ и во внутреннемъ отношеніи эти зданія не оставляютъ желать ничего лучшаго. Всѣ они выстроены на мѣстѣ прежняго ужаснаго въ санитарномъ смыслѣ квартала, снесеннаго на городскія средства. Такая реформа особенно важна именно здѣсь, такъ

какъ богатѣйшій Ливерпуль является однимъ изъ наиболѣе нездоровыхъ городовъ Англіи, такъ какъ цифра смертности доходила здѣсь до 25 pro mille. По мнѣнію знатоковъ необыкновенная скученность народонаселенія и отсутствіе свободныхъ площадей въ старомъ городѣ служили главнѣйшими источниками такой смертности. Тому способствовали сплошная стройка домовъ (back to back), стоящихъ стѣною въ узкихъ и глухихъ переулкахъ. Въ мѣстностяхъ же, гдѣ городское управленіе построило свои новыя и вполнѣ раціональныя зданія, смертность вскорѣ понизилась. Реформа обошлась городу не дешево, такъ какъ пришлось платить солидныя суммы за землю. Впрочемъ, случаевъ особыхъ злоупотребленій со стороны владѣльцевъ реформируемыхъ кварталовъ не было, такъ какъ такого рода нажива строго преслѣдуется англійскимъ законодательствомъ (см. ниже betterment—принципъ).

Въ настоящее время дома, построенные городомъ, всѣ заняты и почти исключительно рабочимъ населеніемъ. Однокомнатныя квартирки сдаются женщинамъ. Въ среднемъ квартирная плата въ городскихъ домахъ составляетъ 15 процентовъ бюджета квартирантовъ. Плата за квартиру вносится еженедѣльно управляющему, который можетъ въ крайнихъ случаяхъ отсрочить взносъ на нѣсколько дней. О каждомъ заявившемъ о своемъ желаніи поселиться въ городскомъ домѣ предварительно наводятся справки. Всѣ зданія построены городомъ «хозяйственнымъ» способомъ, т. е. безъ подрядчиковъ. Помимо этихъ двухъ кварталовъ городъ въ различныхъ мѣстахъ дѣятельно уничтожилъ негодныя и возвелъ новыя строенія. Такъ, въ десятилѣтіе 1881—1891 гг. такой замѣнѣ подверглись 5 т. старыхъ домовъ, а въ 1892—437, изъ нихъ большинство было выкуплено городскимъ управленіемъ въ видахъ выполненія части программы, составленной комитетомъ антисанитарныхъ жилищъ.

Городское управленіе *Дублина* устраиваетъ теперь помѣщеніе для самыхъ бѣдныхъ классовъ рабочаго населенія. Въ 1890 году ихъ уже насчитывалось нѣсколько сотъ.

Въ *Лондонѣ* о дешевыхъ квартирахъ заботятся два учрежденія—корпорація City и совѣтъ графства. Особенно выдѣляются труды совѣта Лондонскаго графства (London Country Council), организованнаго въ 1889 году и получившаго въ силу важнаго закона 1890 года обширныя права и полномочія.

Первою задачею «квартирнаго комитета» совѣта было тщательное обслѣдованіе Лондона съ фактической стороны, что и было поручено вѣсьма знающему энергичному человѣку Чарльзу Бутсу (Booth). Постройки. уже возведенныя городомъ, распредѣляются на 18 различныхъ округовъ; въ нихъ помѣщается около 15 т. человѣкъ. Наиболѣе обширныя работы были сдѣланы въ 1890 году въ мѣстности Benthal Green. Площадь въ 15 акровъ (5½ десятинъ) была вполнѣ преобразована; свыше 700 старинныхъ лачужекъ вплотную стоявшихъ по обѣимъ сторонамъ уличекъ въ двѣ сажени шириною снесено; не менѣе 20 улицъ закрыто; новые дома строились полукругомъ, такъ что получались сады до 270 фут. въ діаметрѣ, впрочемъ, новыя постройки могли помѣстить значительно меньшее число лицъ; милліоны были затрачены на это дѣло, которое впрочемъ даетъ вполнѣ удовлетворительный доходъ. Интересно при этомъ отмѣтить, что совѣту пришлось вступить въ борьбу съ алчными инстинктами бенталь-гринскихъ домовладѣльцевъ. При отчужденіи владѣльцы лачужекъ потребовали въ общей сложности 4.650.000 рублей, т. е. около 66 тыс. руб. за одну убогую хижину! Правительственные оцѣнщики сбавили эти требованія почти на 2 мил. рублей, при чемъ и ихъ оцѣнка признавалась, въ свое время, весьма солидною. London County Council строитъ дома самыхъ различныхъ размѣровъ, начиная съ двухъ-четырехъ квартирныхъ коттеджей съ небольшимъ

садикомъ до громадныхъ block-домовъ въ 5 этажей, вмѣщающихъ сотни квартирантовъ. Однокомнатныхъ квартиръ нѣтъ.

Этотъ кварталъ Лондона представлялъ сплошныя трущобы. Въ концѣ среднихъ вѣковъ Бенталь-гринъ былъ общиною бѣжавшихъ изъ Франціи ткачей-гугенотовъ и представлялъ изъ себя пригородную деревушку стараго Лондона. Разростаясь, городъ постепенно окружилъ со всѣхъ сторонъ Бенталь-гринъ, вскорѣ очутившійся со своими крохотными лачужками почти въ центрѣ многомилліоной столицы Альбіона. Въ годъ организаціи квартирнаго комитета въ этихъ трущобахъ ютилось около 6 т. человѣкъ изъ подонковъ громаднаго города. Въ среднемъ здѣсь приходится платить за одну комнату не свыше 2 р. 40 к. въ недѣлю, за двѣ комнаты 3 р. 85 к., за три 5 р. 75 к., и наконецъ, за четыре отъ 3 р. 35 к. до 6 рублей. Конечно, во всѣ квартиры проведена вода; имѣются ватерклозеты и устроены особые резервуары для мытья посуды, такъ наз. Scullery; квартиранты пользуются за эту же плату газовымъ освѣщеніемъ и прачечной, а за ванну обыкновенно платится отдѣльно 4 коп. за разъ. Чтобы нѣсколько нагляднѣе выяснить, что дается за указанную плату квартирантамъ, остановимся на группѣ домовъ, построенныхъ совѣтомъ въ Parker Street. Parker Street одинъ изъ переулковъ Druly Line, улицы заселенной преимущественно бѣднымъ людомъ, сравнительно грязной, хотя она лежитъ скорѣе въ центральной части города; она покрыта асфальтомъ, но обрывки объявленій на стѣнахъ, апельсинныя корки на тротуарѣ придаютъ ей неопрятный видъ. Когда вы входите, говоритъ Надеждина, во дворъ строеній London County Council, образцовая чистота бросается въ глаза; прежде всего это дѣйствительно дворъ, т. е. достаточной величины открытое пространство, въ которомъ вы не чувствуете себя, какъ въ высокомъ ящикѣ са-

*) *Надеждина.* Жилищныя помѣщенія рабочихъ въ Англіи М. 1899 г.

жени полторы ширины и нѣсколько больше длины; дворъ покрытъ асфальтомъ и чисто выметенъ. На одну сторону идутъ небольшія мастерскія, гдѣ рабочіе за особую плату занимаются ремесломъ и держатъ свои инструменты и принадлежности; въ каждой мастерской имѣется каминъ. Крыша ихъ представляетъ площадку, покрытую асфальтомъ и огороженную желѣзною рѣшеткой; здѣсь квартиранты сушатъ бѣлье. Квартиры въ данномъ участкѣ большею частію двухъ-комнатныя, и платятъ за нихъ 6 рублей въ недѣлю. Комнаты свѣтлыя и чистыя. Въ маленькой проходной комнатѣ устроенъ каменный резервуаръ для мытья посуды, куда проведена горячая вода; тутъ же устроены полки и шкафъ. Прачечная устроена общая для всѣхъ. Газъ горитъ въ комнатѣ до 11—12 часовъ вечера. Каждый квартирантъ имѣетъ ключъ отъ своихъ воротъ, которыя тоже запираются приблизительно въ полночь.

Желающій занять квартиру прежде всего вписываетъ въ опросный листъ свой адресъ, число членовъ семьи, занятіе и т. п. Управляющій домами (въ данномъ случаѣ управляющая) отправляется на квартиру, наводитъ справки и докладываетъ London County Council, который и рѣшаетъ, можно ли принять квартиранта.

Квартиранты обязуются соблюдать слѣдующія условія: квартиранты уплачиваютъ за потерю ключей отъ входныхъ дверей и вообще за всякій ущербъ, наносимый собственности. Квартиранты не могутъ брать жильцовъ, не могутъ выставлять вещей для продажи или превращать квартиру въ лавку. Квартиранты не могутъ пользоваться жилыми помѣщеніями, какъ мастерской. Полы, лѣстницы, проходы должны местись каждый день и мыться по субботамъ (лѣстницы и проходы метутся и моются квартирантами по-очереди). На лѣстницахъ и окнахъ не должно висѣть бѣлье и, вообще, неприглядныя вещи. Ковры, матрацы должны выбиваться до 10 часовъ

утра. Ничего нельзя выбрасывать за окна или двери, весь сор долженъ собираться въ ведро, для того предназначенное, и каждый день выноситься на дворъ въ особо устроенные ящики. Окна должны мыться по меньшей мѣрѣ одинъ разъ въ недѣлю. О всѣхъ случахъ заразныхъ заболѣваній, смерти или рожденія квартиранты обязуются докладывать завѣдующему. London County Council сохраняетъ за собой право, черезъ своихъ служащихъ и рабочихъ, входить въ квартиры для необходимыхъ поправокъ, распоряженій, въ удобное для того время. Квартиранты за недѣлю должны предупредить, что они оставляютъ квартиру. Подобныя требованія съ нѣкоторыми измѣненіями встрѣчаются во всѣхъ коммерческихъ и филантропическихъ компаніяхъ.

Въ той же улицѣ London County Council построилъ Model Loging House, т. е. образцовое помѣщеніе для одинокихъ людей, въ данномъ случаѣ для мужчинъ. Помѣщеніе предназначается для 320 человѣкъ.

Спальня представляетъ обширную комнату, по всѣмъ сторонамъ которой сдѣланы отдѣльныя небольшія помѣщенія—спальни. Изъ общей комнаты въ каждое изъ нихъ ведетъ дверь; стѣны, или лучше сказать, перегородки желѣзныя. Каждая спальня имѣетъ маленькое окошко. Здѣсь стоитъ желѣзная кровать со всѣми постельными принадлежностями (подушка, одѣяло и простыни) и маленькій сундукъ съ замкомъ. Вся кровать легко снимается и складывается, такъ что, въ случаѣ заразительнаго заболѣванія, ее легко перенести въ дезинфекціонную комнату. Дортуаръ имѣетъ три яруса, такъ что двери изъ спаленъ второго и третьяго яруса выходятъ на внутренніе балконы. Въ продолженіе дня никто не можетъ оставаться въ спальнѣ. Въ общей комнатѣ, помимо обычной мебели и шкафа съ книгами, имѣется эстрада для вечернихъ концертовъ.

Въ столовой, нѣсколько въ сторонѣ, помѣщается плита, гдѣ огонь горитъ весь день и даже почти всю ночь, такъ какъ рабочіе возвращаются въ разное время. Каждый можетъ готовить для себя все, что угодно; посуда моется приставленной для того прислугой; провизію можно получать тутъ же. Для храненія провизіи сдѣланы ящики съ ключами; желающіе пользоваться ими вносятъ 24 коп., изъ которыхъ 16 к. возвращаются имъ обратно. Постоянная работница стираетъ все постельное бѣлье, въ прачечной поставлена паровая стиральная машина, а въ умывальной комнатѣ во всѣ резервуары проведена холодная и горячая вода, и каждый можетъ стирать свое бѣлье самъ; устроено также приспособленіе для сушки его; бѣлье вѣшается на рамки, которыя вдвигаются въ горячіе шкафы; тутъ же стоитъ небольшая, но удобная, катальная машина. За ванну платится 4 коп. Плата въ Loging House вносится посуточно—24 коп. въ сутки; но такая высокая цѣна только въ Лондонѣ; въ Глазго она достигаетъ лишь 14 к. и 18 к. на наши деньги.

Въ настоящее время London County Council строитъ дома въ 7 различныхъ частяхъ города; въ 14 другихъ округахъ постройки лишь распланированы; предполагается, что онѣ помѣстятъ свыше 2 тыс. человѣкъ. Затѣмъ рѣшено построить дома для рабочаго населенія еще въ 5 округахъ, причемъ въ нихъ будетъ помѣщаться около 6 т. рабочихъ. Улицы предполагается проложить шириною въ 7 саженъ.

Работа по устройству помѣщеній для рабочаго класса въ Лондонѣ была начата спеціальнымъ комитетомъ въ 1888 году. Въ сравнительно небольшой періодъ времени были возведены указанныя постройки и намѣчена дальнѣйшая работа. Финансовая сторона дѣла находится въ такомъ положеніи: городъ занимаетъ капиталъ по 3%; $2^1/_2$% вносится для погашенія долга; такимъ образомъ черезъ 50—60 лѣтъ вновь выстроен-

ные дома становятся собственностью налогоплательщиковъ. Наравнѣ съ центральными частями столицы, строятся и Лондонскіе пригороды, имѣющіе особыя самоуправленія. Такъ въ пригородахъ *Ричмондѣ*, *Вестламѣ*, *Горнзи*, *Кройдонѣ* въ теченіе послѣднихъ пяти лѣтъ возникъ рядъ коттеджей, построенныхъ трудами мѣстныхъ муниципалитетовъ.

Подобныя широкія работы предпринимаютъ и другіе крупные города *Англіи*. Напримѣръ, въ настоящее время городъ Лидсъ началъ перестройку одного изъ наиболѣе центральныхъ округовъ города, занятаго бѣднѣйшею частью рабочаго населенія. Болѣе 700 домовъ, гдѣ теперь помѣщается 3.200 человѣкъ, будутъ снесены, а на ихъ мѣсто будутъ возведены новыя зданія исключительно для сдачи подъ семейныя квартиры рабочимъ. Городъ предполагаетъ также построить обширный Loging-house для 500 одинокихъ человѣкъ.

Небольшой городокъ *Гринокъ*, въ Шотландіи, въ концѣ 80-хъ годовъ очистилъ отъ старыхъ лачугъ нѣсколько десятинъ городской территоріи и выстроилъ за городской счетъ около двухъ сотъ домовъ, оборудованныхъ по всѣмъ послѣднимъ требованіямъ санитаріи и техники. Квартиры въ этомъ кварталѣ всегда берутся на расхватъ. Городскія постройки съ дешевыми квартирами для рабочихъ существуютъ также въ Шеффильдѣ, Манчестерѣ Эдинбургѣ, Сальфордѣ, Ноттингамѣ, Дуглесѣ, Плимутѣ, Сванси и др.; въ общей сложности городскіе дома подобнаго рода существуютъ въ 20 слишкомъ городахъ и въ нихъ, по свѣдѣніямъ Городского Ежегодника (Municipal Jearbook) за 1897 годъ, въ 1896 году жило около 32 тыс. человѣкъ. Конечно, это все еще весьма скромныя цифры, не говоря уже про отношеніе ко всему рабочему населенію, но даже по отношенію къ строительной дѣятельности одного изъ болѣе значительныхъ англійскихъ частно-предпринимательскихъ обществъ (Artisans Labourers and General Dwellings Company), въ домахъ кото-

раго проживаетъ около 40 тыс. человѣкъ обоего пола, но и эта чисто зачаточная дѣятельность англійскихъ самоуправленій достойна всяческой похвалы и подражанія. И дѣйствительно, въ послѣднее время цѣлый рядъ англійскихъ городовъ расширяетъ свои предпріятія въ этомъ направленіи, а равно вырабатываетъ новыя. Заботы о жилищахъ проявились въ цѣломъ рядѣ новыхъ городовъ Великобританіи, таковы города Литъ (составилъ свое housingscheme еще въ 1896 г.) Вельвергаптонъ, Шиффильдъ, Лидсъ, Гулль, Кройзонъ, Ньюкэстль, Пизерхедъ и др.

На континентѣ Европы строительная дѣятельность городовъ встрѣчается рѣже. Въ *Германіи*, по даннымъ Тримборна за 1899—1900 годы *), въ одиннадцати городахъ уже построены жилища для городскихъ рабочихъ. Сверхъ того, въ Страсбургѣ назначена съ этою цѣлью особая комиссія, а въ Гамбургѣ издано спеціальное законодательство. Въ *Швеціи* городскія дешевыя квартиры имѣются въ двухъ городахъ: въ Стокгольмѣ и въ Готеборгѣ. Въ послѣднемъ городское управленія взялось за это дѣло еще ранѣе Англіи. Здѣсь, начиная съ 1849 года, за счетъ города выстроено 20 домовъ съ 87 квартирами. Стокгольмскій муниципалитетъ ограничился постройкою 13 домовъ, гдѣ проживаетъ теперь около тысячи двухсотъ человѣкъ. Въ *Швейцаріи* починъ былъ сдѣланъ городомъ Бернъ въ 1889 г. Съ тѣхъ поръ выстроено около ста двадцати домиковъ съ ста шестидесятью квартирами. Примѣру Берна послѣдовали общинные совѣты Невшателя, Женевы и Цюриха. Невшательскій совѣтъ ассигновалъ 160 тыс. франковъ на постройку рабочихъ жилищъ. Цюрихскій совѣтъ пріобрѣлъ за 940 тыс. франковъ два участка земли въ окрестностяхъ города съ общею площадью въ 21.96 гектаровъ и началъ

*) *Frimborn. K.* Die Thätigkeit der Gemeiden auf socialem Gebite. Кёльнъ, 1900

здѣсь постройку жилищъ, разсчитанныхъ на три тысячи человѣкъ. Въ Женевѣ, по иниціативѣ и при поддержкѣ кантональнаго управленія, городской совѣтъ въ 1896 году приступилъ къ постройкѣ 12 большихъ домовъ съ 525 комнатами, раздѣленными на квартиры отъ 1 до 4 комнатъ каждая. Всѣ зданія возводятся въ Женевѣ на мѣстѣ снесенныхъ старыхъ домовъ, въ силу чего все предпріятіе значительно удорожилось и дало смѣту въ 2 слишкомъ милл. франковъ. Въ принципѣ постройка дешевыхъ жилищъ за счетъ города рѣшена и въ другихъ городахъ, напр., въ Лашо-Дефонѣ, ассигнующемъ на этотъ предметъ даже изъ своего маленькаго бюджета по нѣсколько тысячъ франковъ ежегодно, начиная съ 1896 года. Наконецъ, въ *Италіи* въ 1896 г., въ Венеціи рѣшено было съ этою цѣлью устроить особый заемъ въ полъ милліона лиръ. Въ Россіи, какъ и по, всемѣстно въ Епропѣ, во всѣхъ большихъ городахъ городъ даетъ отъ себя ночное жилище для низшихъ слоевъ своего населенія въ особыхъ *ночлежныхъ домахъ* платныхъ и безплатныхъ. Но количество такихъ домовъ у насъ повсемѣстно крайне недостаточно.

3. Жилищная инспекція.

Какъ извѣстно, въ настоящее время обширная арена для дѣятельности городскихъ самоуправленій въ сферѣ жилищнаго дѣла открывается въ области такъ называемыхъ *обязательныхъ постановленій*. Достаточно компетентная и всесторонняя разработка различныхъ технико-санитарныхъ постановленій, инструкцій и правилъ вполнѣ по средствамъ того обширнаго спеціальнаго штата служащихъ, которымъ обзавелись большинство городскихъ управъ. Изданіе этихъ постановленій, изрѣдка и теперь у насъ практикующееся, можетъ касаться какъ существующихъ, такъ и вновь нарождающихся построекъ. Но, ко-

нечно, одна академическая выработка постановленія и распубликованіе его для всеобщаго руководеще очень недостаточна. Нѣтъ нужды доказывать столь тривіальнаго положенія, ставшаго уже общимъ мѣстомъ, что *надзоръ* за точнымъ исполненіемъ этихъ постановленій является важнымъ элементомъ всего дѣла такъ какъ одно изданіе закона или обязательныхъ правилъ еще нисколько не устраиваетъ того дѣла ради котораго эти постановленія издавались. Для проведенія въ жизнь и фактическаго исполненія всякаго распубликованнаго акта необходимо еще учрежденіе особаго организованнаго контроля, являющагося въ тоже время и особою инстанціею для разъясненія и комментированія изданнаго постановленія. Но правильно организованный контроль нуждается въ особомъ органѣ, который мы и находимъ въ особой, кое-гдѣ уже на западѣ вводимой институціи: въ *квартирной инспекціи*. Старѣйшая изъ намъ извѣстныхъ инспекцій учреждена была во время третьей Имперіи въ Парижѣ и была исключительно предназначена для наблюденія за меблированными комнатами. Затѣмъ, въ 1870 году, болѣе полномочная квартирная инспекція была введена въ *Глазго*. Первоначально штатъ ея былъ малъ, всѣхъ инспекторовъ было пять, согласно дѣленію города на санитарные участки. Участки были очень значительны, 90 тысячъ въ каждомъ. Въ началѣ 90-хъ годовъ число инспекторовъ было увеличено и при этомъ учреждены новыя должности «*ночныхъ инспекторовъ*» и «*инспекторовъ ночлежныхъ домовъ*». И здѣсь, какъ и въ Парижѣ, особое вниманіе было обращено на меблированныя комнаты. Ночная инспекція слѣдитъ за соотвѣтствіемъ ночныхъ размѣровъ жилищъ и количествомъ ихъ обывателей. Всѣ жилыя помѣщенія обмѣрены по кубическому содержанію въ нихъ воздуха. Зданія, вмѣщающія, по объему воздуха, менѣе двухъ съ половиною тысячъ кубическихъ футовъ, считаются опасными для здоровья и отмѣчаются особыми надписями у входныхъ

дверей. Тутъ же указывается и maximum допускаемаго въ этотъ домъ числа квартирантовъ. Квартирная инспекція не довольствуется однѣми надписями, но отъ времени до времени провѣряетъ по ночамъ чрезъ своихъ «ночныхъ» инспекторовъ фактическое исполненіе городскихъ постановленій.

1-го іюня 1893 года, особый законъ ввелъ квартирную инспекцію во всѣхъ городахъ великаго княжества *Гессенскаго*. Каждый городъ княжества, имѣющій болѣе 5 тысячъ жителей, обязанъ имѣть подобнаго рода инспекцію. Гессенской квартирной инспекціи вмѣняется надзоръ исключительно за жилищами бѣднѣйшаго люда: за подвальными и чердачными помѣщеніями, за ночлежными домами и пр. Этому же надзору подчинены и тѣ изъ меблированныхъ комнатъ, гдѣ плата ниже 8 марокъ за комнату въ мѣсяцъ. Всякое вредящее здоровью помѣщеніе послѣ двухдневнаго предупрежденія закрывается. При этомъ, сдача квартиръ и угловъ въ наймы можетъ быть воспрещена во всякое время, если обнаружится, что сдаваемое помѣщеніе служитъ безнравственнымъ цѣлямъ. Инспекція слѣдитъ и за внѣшнею чистотою и опредѣляетъ также maximum спящихъ для каждаго жилого помѣщенія. Это особенно важно для такъ называемыхъ однокомнатныхъ квартиръ, которыя весьма распространены на западѣ, такъ напримѣръ, въ Вѣнѣ 4,82% населенія живетъ въ квартирахъ, состоящихъ всего изъ 1 комнаты, а 56% является владѣльцемъ «апартаментовъ»: изъ одной комнаты и кухни или одной комнаты съ каморкою и кухнею. Въ другихъ городахъ Германіи жилищная инспекція, хотя и проектируется, еще не введена. По даннымъ Тимборна она фактически введена пока только въ 4 городахъ Имперіи. Въ Англіи часть обязанностей квартирной инспекціи, (которой здѣсь не имѣется), исполняется чинами санитарнаго надзора. Но въ Ливерпулѣ среди санитарныхъ инспекторовъ имѣется особый инспекторъ, слѣдящій за

устраненіемъ вреднаго вліянія дурныхъ жилищныхъ условій на здоровье, а потому и именуемый inspector of nuisances. Его вѣдѣнію подлежатъ мастерскія, постоялые дворы, меблированныя комнаты и пр. Онъ же заботится и объ устраненіи вліянія дыма, этого своеобразнаго бича большихъ промышленныхъ центровъ.

Нельзя не рекомендовать передать эту власть въ городахъ цѣликомъ въ вѣденіе городского самоуправленія, совершенно выдѣляя ее изъ компетенціи органовъ полицейскою власти. Еще болѣе цѣлесообразно было бы при наличности особаго жилищнаго законодательства передать этотъ видъ контроля въ руки государственной власти, для уменьшенія элемента случайности, который съ подобнаго рода учрежденіяхъ не долженъ имѣть мѣсто.

Кромѣ того жилищный вопросъ, какъ вопросъ не исключительно городской, требуетъ къ себѣ болѣе широкаго отношенія. Если бы только въ предѣлахъ городовъ возникала бы эта проблемма, то небыло бы и смысла желать государственной организаціи подобнаго рода института.

Но такъ какъ жилищное дѣйствіе явленіе повсемѣстное, безотносительное къ размѣрамъ людского поселенія, то и законодательство и надзоръ за его исполненіемъ должны быть общими и однообразными. Между тѣмъ, съ практической точки зрѣнія, организація такой обширной государственной организаціи, какъ правительственная жилищная инспекція для весьма многихъ странъ совершенно немыслима безъ свѣдѣнія дѣйствительнаго значенія такого института къ нулю. Поэтому удачнымъ выходомъ изъ дилеммы является на нашъ взглядъ предоставленіе городскимъ самоуправленіемъ права самостоятельной организаціи подобнаго рода дѣла и обязывая администраціи выдѣлять изъ своего состава особый органъ для исполненія этой функціи во всѣхъ тѣхъ случаяхъ когда самоуправленіе бездѣйствуетъ.

Городскія санитарныя и техническія постановленія.

Помимо постановленій чисто мѣстнаго характера, городское самоуправленіе можетъ вводить въ свои правила цѣлый рядъ такихъ положеній, которыя считаются азбучною истиною, и гигіеною, и строительною санитаріею, къ сожалѣнію, все еще игнорируются городами *). Таковы: 1) абсолютное воспрещеніе жизни въ подвалахъ **); 2) воспрещеніе постройки зданій такъ называемыхъ «колодезнаго типа»,—дворъ, среди четырехъ стѣнъ котораго (такъ назыв. Lichthof) настолько тѣсно, что солнечные лучи никогда не достигаютъ оконъ нижнихъ этажей ***) 3); воспрещеніе постройки квартиръ

*) Роль этихъ постановленій для жизни населенія чрезвычайно важна. Подъ ихъ вліяніемъ въ рядѣ городовъ уменьшилось смертность. Приведемъ слѣдующія сопоставленія.

				Уменьшеніе:
въ Глазго	въ	1871 году . .	32	9,2 pro mille
„	„	1893 „ .	22,8	
въ Лондонѣ	„	1841—50 году.	24,8	
„	„	1861—70 „	24,4	4,3 „
„	„	1881—90 „ .	20,5	
въ Эдинбургѣ	„	1864—74 „ . .	26,2	8,7 „
„	„	1885—90 „ . .	17,5	
въ Брюсселѣ	„	1869—73 „ . .	29,1	
„	„	1874—78 „ .	25,7	7,2 „
„	„	1884—88 „	23,7	
„	„	1889—90 „ . .	21,9	

**) Въ Лондонѣ, наприм., безусловно воспрещается утилизація подваловъ въ качествѣ самостоятельнаго жилища. Подвалъ, и притомъ лишь свѣтлый, можетъ служить жильемъ только какъ часть квартиры, помѣщающейся въ другомъ этажѣ.

***) По строительнымъ правиламъ Берлина при новыхъ постройкахъ строеніями можетъ быть занято только $^2/_3$ дворового мѣста Величина двора должна быть, по крайней мѣрѣ, 60 кв. метровъ. Высота уличнаго фасада не должна превышать ширины улицы и, во всякомъ случаѣ, не превышать 22 метровъ.

съ жилыми комнатами безъ оконъ; 4) воспрещеніе многолѣтнихъ контрактовъ; 5) устройство въ многоэтажныхъ домахъ подъемныхъ машинъ для людей и тяжестей *); 6) уничтоженіе холодныхъ отхожихъ мѣстъ на лѣстницахъ; 7) устройство вентиляціи; 8) дезинфекція квартиръ послѣ заразныхъ болѣзней; 9) предупредительныя мѣры противъ переполненія жилищъ квартирантами.

Послѣднее уже вторгается въ область нравственности. Борьба съ отрицательными нравственными сторонами современнаго жилища значительно труднѣе, такъ какъ здѣсь примѣшивается вліяніе бытовыхъ и хозяйственныхъ моментовъ. Но и черезчуръ малые размѣры жилища, не позволяющіе устройства отдѣльныхъ спаленъ и заставляющіе населеніе быть мало разборчивыми въ нравственномъ смыслѣ, равно какъ и обычай бѣдныхъ семей—брать къ себѣ одинокихъ жильцовъ обоего пола, не могутъ считаться такими явленіями, которыя въ концѣ концевъ, не неустранимы.

Возьмемъ, хотя бы, явленіе перенаселенности жилищъ. Главнѣйшіе факторы перенаселенности (скученности)—недостатокъ жилищъ вообще и ненормальное пользованіе имѣющимися въ наличности. Раціональная строительная дѣятельность строительныхъ обществъ и городскихъ самоуправленій, т.-е. дѣятельность согласованная съ дѣйствительными потребностями населенія, создаетъ новыя жилища. Равномѣрность же распредѣленія населенія по квартирамъ также поддается воздѣйствію. Такъ, напримѣръ, въ не разъ уже упомянутомъ нами Гласго удалось устранить скученность въ кварталахъ бѣднаго люда.

Въ Глазго полиціи дано право регулировать занятіе квартиръ въ 1—3 комнаты, вмѣстимостью не болѣе 2000 куб.

*) Въ нѣкоторыхъ городахъ Германіи по новому закону жилыя строенія не должны имѣть болѣе 5 этажей. Въ Лондонѣ въ нѣкоторыхъ кварталахъ—не выше 13, въ Парижѣ—20, въ Брюсселѣ—21 и въ Стокгольмѣ—23 метр.

ф.. за исключеніемъ сѣней и отхожихъ мѣстъ. Къ наружной двери тѣхъ квартиръ, гдѣ было доказано нарушеніе закона, прикрѣпляется металлическая дощечка (ticket), на которой обозначено кубическое содержаніе помѣщенія и допускаемое число жильцовъ, считая минимумъ 300 куб. ф. на одного взрослаго или двухъ дѣтей до 8 л. «Ярлычковыя» жилища (tecketed houses) всѣ состоятъ изъ одной и двухъ комнатъ. Для предупрежденія скученности въ нихъ постоянно производятся ночные осмотры. Ярлычки сдѣланы съ цѣлью отнять у владѣльцевъ охоту къ содержанію нездоровыхъ жилищъ. Лучшій классъ жильцовъ избѣгаетъ ярлычковыхъ квартиръ и ихъ сосѣдства, потому цѣнность подобной собственности падаетъ. Вслѣдствіе этого владѣльцы новыхъ домовъ всегда остерегаются ярлычка, и стараются спасти свою репутацію, удаляя жильцовъ, производящихъ большую скученность. Постоянные осмотры заставляютъ владѣльцевъ тяготиться содержаніемъ ярлычковыхъ жилищъ. Обитатели послѣднихъ представляютъ изъ себя особый классъ среди остального населенія квартиръ въ одну и двѣ комнаты. Въ нихъ ютятся воры, проститутки, престарѣлые бѣдняки и неопытные рабочіе, получающіе низшую плату. Конечно, всѣ эти жильцы представляютъ изъ себя, въ тоже время, плохихъ плательщиковъ, но не квартирная плата здѣсь играетъ главную роль.

Въ 1887 г. въ Гласго было 23.288 такихъ ярлычковыхъ жилищъ. Изъ нихъ 16.413 было въ одну комнату и 6.875 въ двѣ комнаты. Около 11% было не занято. Всего въ ярлычковыхъ жилищахъ помѣщалось 75.167 человѣкъ. Въ общемъ въ нихъ жило 35% всего населенія квартиръ въ одну и 14% населенія квартиръ въ двѣ комнаты. 5% жильцовъ однокомнатныхъ ярлычковыхъ квартиръ и 6% двухкомнатныхъ были ночлежники. Къ концу 1892 г. число ярлычковыхъ жилищъ въ Гласго достигло 24.000, но въ то же время

увеличилось требуемое кубическое содержаніе воздуха на каждаго человѣка. При прежнихъ условіяхъ въ этихъ 24.000 квартиръ могло бы помѣститься 98.400 взрослыхъ чѣловѣкъ, а въ настоящее время въ нихъ можетъ жить только 81.180... Всѣ эти мѣры въ связи съ строгимъ санитарнымъ надзоромъ надъ жилищами бѣднаго населенія и въ связи съ строительною дѣятельностью города, значительно (на 10 pro mille) понизили смертность *). Въ конечномъ итогѣ возникаетъ необходимость созданія особаго *санитарнаго права* и органовъ надзора заботящихся за исполненіемъ его предписаній.

Конечно, коренное улучшеніе жилищъ населенія не такое дѣло, которое разрѣшается одними только «мѣропріятіями» и «предписаніями», какъ бы цѣлесообразны они ни были. Невѣжество населенія и его матеріальная необезпеченность представляютъ изъ себя въ этомъ дѣлѣ сложный и громадный тормазъ. Рука объ руку съ заботами объ улучшеніи жилищъ, необходимо стремиться къ просвѣщенію и обогащенію народа. Понимать необходимость здороваго жилья и разумно пользоваться имъ—можетъ только грамотный и сытый человѣкъ.

5. Содѣйствіе города домостроительнымъ обществамъ.

Но домостроительство за свой счетъ, изданіе постановленій и организація инспекціи еще не исчерпываютъ всѣхъ отношеній города къ жилищному дѣлу его населенія. Съ начала 40-хъ годовъ XIX столѣтія въ цѣломъ рядѣ городовъ возникли мѣстами благотворительныя, мѣстами чисто спекулятивныя домостроительныя общества, весьма почтенная дѣятельность которыхъ разрослась въ настоящее время до обширныхъ размѣровъ. Для городскихъ самоуправленій они открываютъ самое

*) См. напр. *Эрисманъ*: Курсъ гигіены, *М. И. Покровская*. Санитарный надзоръ, etc., стр. 163.

обширное поле дѣятельности. Послѣдняя выражается въ субсидіяхъ, ссудахъ, кредитѣ, контролѣ, всѣхъ функціонирующихъ въ предѣлахъ даннаго города строительныхъ учрежденій. На западѣ такого рода дѣятельность города не новость. Въ Германіи въ цѣляхъ поощренія постройки жилищъ для небогатыхъ людей въ 30 общинахъ отводится даромъ или по уменьшенной цѣнѣ городская земля, въ 45 городскихъ общинахъ покупаются паи строительныхъ компаній или выдаются на льготныхъ условіяхъ ссуды строителямъ. Городъ *Флоренція* гарантировалъ одному строительному обществу домовъ для рабочихъ проценты и амортизацію занятаго съ этою цѣлью капитала. *Миланъ*, помогая мѣстной домостроительной компаніи, не только отвелъ безмездно участки своей земли подъ вновь устраиваемыя поселенія, но и сдѣлалъ въ послѣднихъ за свой счетъ канализацію и провелъ газовое освѣщеніе улицъ. *Гавръ* отчислилъ изъ городскихъ суммъ 25 тыс. франковъ въ видѣ безвозвратной субсидіи нарождавшемуся домостроительному обществу, а *Лиллъ* гарантировалъ «акціонерному обществу для постройки рабочаго поселенія» 5% дивиденда и, сверхъ того, обязался безплатно снабжать весь поселокъ водою. Наконецъ, въ нѣкоторыхъ городахъ ведется правильная регистрація всѣхъ возникающихъ строительныхъ обществъ, а кое-гдѣ на городскія средства печатаются сводные отчеты объ ихъ дѣятельности.

Съ дѣятельностью городовъ въ этомъ направленіи тѣсно соприкасается подобнаго рода дѣятельность городскихъ благотворительныхъ бюро и городскихъ попечительствъ о бѣдныхъ. Устраиваемыя ими жилища имѣются въ настоящее время во многихъ городахъ Европы и Россіи.

Въ *Бельгіи* бюро благотворительности (bureau de bienfaisance) города Нивелля еще въ 1859 г. выстроило 12 небольшихъ домиковъ. Въ болѣе широкихъ размѣрахъ развило свою

дѣятельность бюро благоторительности г. Антверпена, приступившее къ постройкѣ дешевыхъ квартиръ съ 1865 г. и выстроившее къ 1892 г. 493 дома, въ которыхъ жило 790 семей. Третье бюро благотворительности, г. Ваврa, съ 1869 г. выстроило 50 четырехкомнатныхъ коттеджей, изъ которыхъ 11 перешли въ собственность квартирантовъ. Въ Германіи намъ извѣстенъ только одинъ примѣръ подобнаго рода, постройка дешевыхъ квартиръ попечительстомъ о бѣдныхъ (Armenverwaltung) квартала С.-Марксъ въ городѣ Страсбургѣ.

Это направленіе городской дѣятельности вообще не новость. Въ ищутъ исхода многіе западные города. Въ 1872 г. общественное мнѣніе германской столицы было усиленно занято квартирнымъ вопросомъ. Берлинскому магистрату предстояло высказаться по этому поводу. Послѣ долгаго обсужденія, управленіе пришло къ заключенію, что оно не можетъ прямымъ путемъ содѣйствовать разрѣшенію вопроса, и что при всемъ желаніи, въ виду ряда практическихъ затрудненій, оно не имѣетъ никакой возможности приступить само къ постройкѣ жилищъ для бѣдныхъ. Магистратъ предлагалъ взамѣнъ помощь строительнымъ обществамъ, которыя пожелали бы заняться квартирнымъ дѣломъ на окраинѣ города.

Въ Вюртенбергѣ общины также строятъ дома съ дешевыми квартирами. Изъ общинъ особенно энергичную дѣятельность проявила Ульмская. Въ 1888 г. мѣстное управленіе призрѣнія бѣдныхъ выстроило домъ съ 21 квартирою, а затѣмъ до 1900 г. городское управленіе соорудило 85 домовъ съ 183 квартирами, съ цѣлью доставить мелкимъ служащимъ и рабочимъ возможность пріобрѣтенія такихъ домиковъ въ собственность. При продажѣ требуется внесеніе задатка въ размѣрѣ 10% покупной платы, въ остальной суммѣ домъ закладывается городскому управленію, взимающему $3^1/_2$%, въ погашеніе долга выплачивается ежегодно $2^1/_2$%. Для того, чтобы дома эти не были

утилизируемы съ какой либо иной цѣлью, въ договорѣ сдѣланы нѣкоторыя оговорки; такъ, напримѣръ, если покупщикъ нарушитъ въ чемъ либо правило относительно назначенія дома, онъ платитъ штрафъ въ 2.000 р.; кромѣ того городскому управленію предоставлено въ извѣстныхъ случаяхъ право нарушенія контракта и обратной покупки дома. Такія же квартиры устроены были въ городахъ Калвъ Гейльброннъ, Ротвейль. Кромѣ того приступлено къ устройству 72 квартиръ въ Штуттгартѣ.

Наконецъ, необходимо упомянуть о дѣятельности нѣкоторыхъ мѣстныхъ не городскихъ самоуправленій, какъ *общины и кантоны.* Союзъ швейцарскихъ кантоновъ Шателэ и Госселіэ выстроили въ Шателэ дешевыя квартиры затративъ на это нѣсколько сотъ тысячъ франковъ изъ общественныхъ суммъ. Для того, чтобы привлечь частные капиталы къ дѣлу устройства дешевыхъ жилищъ для рабочихъ, городское общественное управленіе г. *Галле* рѣшило отдавать принадлежащіе городу земельные участки частнымъ лицамъ на правахъ наслѣдственной аренды. По условіямъ договора, заключаемаго на 70-лѣтъ арендаторъ платитъ городу отъ 10 до 15 ифениговъ за квадратный метръ. Расходы по проведенію улицъ городъ беретъ на себя. Арендаторъ имѣетъ право строить только дома, выходящіе фасадомъ на улицу; въ каждомъ домѣ должно быть не болѣе 12 небольшихъ квартиръ. По истеченіи 70 лѣтъ всѣ строенія переходятъ въ собственность города, который долженъ уплатить арендатору четвертую часть той суммы, въ какую имущество будетъ оцѣнено въ моментъ перехода. Но городское управленіе имѣетъ право нарушить контрактъ и до истеченія аренднаго срока въ томъ случаѣ, если этого требуетъ общественный интересъ, или если арендаторъ нарушилъ условія договора. Если городъ пожелаетъ расторгнуть договоръ до истеченія 45 лѣтняго срока послѣ его заключенія, то онъ

обязанъ уплатить арендатору полную стоимостъ возведенныхъ на участкѣ построекъ. По истеченіи же срока пяти лѣтъ за каждый слѣдующій годъ вычитается $^{3}/_{100}$ оцѣночной суммы.

По даннымъ Тримборна *) въ Германіи кое-гдѣ дешевыя жилища устраивались и кредитными учрежденіями. Въ Страсбургѣ *управленіе сберегательной кассы* выстроило 8 домовъ съ 64 квартирами; въ Марселѣ въ 1896 году сберегательною кассой устроено 106 дешевыхъ квартиръ, въ Гетеборгѣ сберегательная касса еще въ 1869 году построила 6 домовъ, въ Копенгагенѣ Христіанскому кредитному обществу принадлежатъ 200 домовъ съ дешевыми квартирами. Значительнѣе всѣхъ аналогичныхъ предпріятій дешевыя квартиры парижскаго учетнаго банка (Banque d'Escompte), выстроившаго въ 1889 г. 380 домовъ въ лучшихъ частяхъ Парижа.

6. Городскія конторы по найму квартиръ.

Въ большихъ городахъ спросъ и предложеніе квартиръ части не въ достаточной мѣрѣ компенсируется. Въ то время когда домовладѣльцы тратятъ средства на рекламы и комиссіонныя деньги для и завлеченія жильцовъ въ свои пустующія квартиры, квартиронаниматели тратятъ драгоцѣнное въ трудовыхъ слояхъ общества время на розыски и осмотръ подходящихъ помѣщеній. Эта потребность населенія была уже подмѣчена спекулянтами большихъ городовъ, начившихъ кое-гдѣ открывать особыя по найму квартиръ комиссіонерства. Въ послѣднее время подобнаго рода конторы появились и въ большихъ

*) *Trimborn Karl*: Die Thätigkeit der Gemeinden auf socialem Gebiete. Кёльнъ. 1900 г. уже въ 30 общинахъ городская земля въ цѣляхъ поощренія постройки жилищъ для бѣднаго населенія отводится даромъ или по уменьшенной цѣнѣ. Въ 45-ти общинахъ къ 1899 году покупались паи домостроительныхъ обществъ или выдавались на льготныхъ условіяхъ ссуды домостроительнымъ товариществамъ.

русскихъ городахъ, преимущественно въ столицахъ. Просвѣщенные муниципалитеты запада обратили также свое вниманіе и на эту, на первый взглядъ незначительную, сторону дѣла. Въ настоящее время въ рядѣ нѣмецкихъ и австрійскихъ городовъ организованы при городскимъ самоуправленіяхъ особыя городскія конторы для указанія дешевыхъ свободныхъ квартиръ. Такія конторы извѣстны въ городахъ Боннѣ, Вормсѣ, Дармштадтѣ, Страсбургѣ, Мюльгаузенѣ и пр., при чемъ первая изъ нихъ, дармштадская возникла еще въ 1893 году. Въ Австріи извѣстны четыре конторы подобнаго рода: въ Лайбахѣ (съ 1900 г.), въ Брюннѣ (съ 1901 г.) и двѣ въ Вѣнѣ (съ 1901 г.).

Изъ всѣхъ перечисленныхъ конторъ наиболѣе дѣятельная контора кельнская. Согласно ея отчету, въ зиму 1900/1901 гг., къ ея посредничеству обратились, 2.860 хозяекъ и 5.227 квартиръ нанимателей. Больше всего спрашивалось, какъ и слѣдовало ожидать, квартиры съ 2 и 3 комнаты. Спросъ и предложеніе на нихъ опредѣлялись слѣдующими цифрами:

двукомнатныхъ квартиръ спрашивали 2.436, а предлагали 1.018
полкомнатныхъ „ „ 1.550, „ 785

У насъ при плохо развитыхъ городскихъ путяхъ сообщеній и средствахъ сношенія учрежденіе подобнаго рода конторъ могло бы принесть значительную пользу городскому населенію.

7. Общія экономическія мѣропріятія городовъ.

Таковы въ общихъ чертахъ всѣ тѣ мѣропріятія, съ помощью которыхъ современное городское управленіе можетъ при желаніи придти на помощь городскому населенію въ его жилищной нуждѣ. Они, конечно, не исключаютъ и иныхъ средствъ воздѣйствія, вполнѣ доступныхъ городскимъ управленіямъ. Сюда, напр., относятся: *улучшеніе плана и перестройка* города, *отчужденіе и соединеніе мелкихъ владѣній, устрой-*

ство мостовъ, улицъ, скверовъ и т. д. О многомъ уже сдѣланномъ или намѣчаемомъ въ этомъ направленіи мы скажемъ подробно въ особомъ выпускѣ этой работы, здѣсь же замѣтимъ, что и нашимъ городскимъ думамъ не мѣшало бы кое что изъ этого позаимствовать у запада. Планы нашихъ городовъ складывались совершенно случайно. Въ Петровскую, Екатерининскую и Александровскую эпохи было въ модѣ создавать искусственные планы городовъ, но кто видѣлъ эти планы, тотъ знаетъ, какой жалкій плодъ сухого формализма и бюрократической рутины они изъ себя представляютъ. Поэтому, направленіе нашихъ важнѣйшихъ улицъ совершенно не соотвѣтствуетъ ни естественному сообщенію болѣе населенныхъ районовъ другъ съ другомъ, ни дѣйствительной потребности городского населенія. О боковыхъ улицахъ и переулкахъ и говорить нечего. Наши площади малы до смѣшного, скверы, бульвары и общественные сады убоги и ничтожны. Для дѣтей нигдѣ нѣтъ мѣста для игръ и прогулокъ, а взрослымъ буквально негдѣ въ чертѣ города подышать свѣжимъ воздухомъ и отдохнуть отъ духоты, дыма, пыли и копоти, стоящихъ сплошнымъ сѣро-сизымъ туманомъ надъ всѣмъ городомъ. Само собою разумѣется, что и самое улучшеніе расланировки города должно производиться по строго обдуманному плану, медленно и постепенно. Дѣло въ томъ, что быстрая и радикальная реформа сама по себѣ можетъ вызвать сильный квартирный кризисъ, что, конечно, мало желательно. Такъ, перепланировка лондонскаго City, вызванная гигіеническими и общегородскими соображеніями и уничтожившая: въ 1851 году—14.580 жилыхъ строеній, а въ 1881 году—6.493 строенія, каждый разъ вызывала острый квартирный кризисъ. То же самое наблюдалось и въ Гамбургѣ, въ 1883—84 годахъ, когда было снесено 500 зданій, вмѣщавшихъ всѣ вмѣстѣ до 16 тыс. жителей, въ Парижѣ—при прокладкѣ бульвара Гаусманна и т. д.

Почти повсемѣстно при всѣхъ подобнаго рода улучшеніяхъ общественные и частные интересы приходили въ столкновеніе. Городъ, община или какое-либо учрежденіе, бравшее на себя трудъ постройки новыхъ или передѣлки старыхъ зданій ставились въ необходимость или скупать старыя постройки или пріобрѣтать пустопорожніе участки земли. Владѣльцы же послѣднихъ старались всѣми силами извлечь изъ этого возможно большую выгоду, назначая за отчуждаемое имущество непомѣрныя цѣны. При этомъ забывали и свою собственную пользу отъ всякаго улучшенія, такъ какъ само собою понятно, что какъ и при всякой разумно произведенной меліораціи, мѣстность или зданіе, подвергнувшееся улучшенію, само повышалось въ цѣнѣ, такъ что прежніе владѣльцы получали при этомъ двойную выгоду. Это было вскорѣ замѣчено и, въ интересахъ справедливости, уплата владѣльцамъ меліорируемыхъ земель чего либо за право увеличить ихъ доходы стала считаться экономическою нелѣпостью; постоянная необходимость платить частнымъ лицамъ за отчужденіе почти всегда поднимала цѣнность земли до невѣроятныхъ размѣровъ. Дальше такъ идти не могло. Платить немногимъ землевладѣльцамъ, состоящимъ собственниками земли, на которой стоитъ Лондонъ, огромныя суммы за разрѣшеніе увеличить цѣнность ихъ же земли, было сущимъ донкихотствомъ. Такими порядками начали возмущаться даже лондонцы, мысль которыхъ работаетъ медленно, страшно медленно. Когда съ учрежденіемъ совѣта лондонскаго графства въ первый разъ въ жителяхъ столицы былъ возбужденъ интересъ къ управленію этимъ гигантскимъ городомъ, когда выборы 1889 года дали совѣту графства прогрессивное большинство,—тогда неутомимая агитація соціалистовъ, сторонниковъ земельной реформы и другихъ противниковъ крупнаго землевладѣнія, начала приносить практическіе плоды. «Betterment»—таково было знамя, подъ которымъ собиралось прогрессивное большинство для

борьбы съ землевладѣльцами Лондона*). Но провести этотъ принципъ удалось не сразу. Послѣ продолжительной борьбы интересовъ и нѣсколькихъ измѣненій принципъ этотъ, подъ именемъ *betterment (улучшеніе),* взошелъ въ современное законодательство нѣкоторыхъ западно-европейскихъ государствъ.

Впрочемъ и до англійской инициативы принципъ betterment имѣлъ кое-какую исторію. Родиною этой идеи, кажется, нужно считать Новый Свѣтъ.

Первоначально betterment появляется въ видѣ *дополнительнаго налога* за произведенную мелiорацію. Такъ было, напр., въ Соединенныхъ Штатахъ Сѣверной Америки. «Еще въ 1691 году, разсказываетъ К. Гуго **), коммиссія для проведенія шоссейныхъ дорогъ въ графствѣ Улстерѣ (въ штатѣ Нью-Іоркъ) получила право взимать съ собственниковъ близлежащихъ земель налогъ «betterment»,—дополнительный налогъ (tax) на устройство шоссе, которыя непремѣнно должны были поднять цѣнность ихъ владѣнія, это было сдѣлано на основаніи особаго закона 1691 года. Размѣры налога опредѣлялись городскими властями. Затѣмъ мы находимъ статьи о «betterment» въ различныхъ американскихъ законахъ, касающихся благоустройства городовъ, какъ, напримѣръ, въ законахъ 1787, 1793, 1795, 1796, 1801, 1813 и другихъ позднѣйшихъ годовъ. Налогъ «betterment» составляетъ такимъ образомъ денежный сборъ для производства мѣстныхъ улучшеній, налагаемый на собственниковъ близлежащихъ земель, получающихъ

*) *Betterment.* Литература этого почти неизвѣстнаго у насъ вопроса уже довольно обширна. Укажемъ на важнѣйшія сочиненія по этому предмету: *Blunden*: „Local Taxation and Finance". Лондонъ 1895 г. *Seligman.* Essays in Taxation". Нью-Іоркъ 1895 г., *Rosewater* „Special Assessments". Нью-Іоркъ 2 изд. 1898 г., *Hallgarten*: Die Kommunale Besteuerung des unverdienten Wertzuwächses in England Штуттгартъ. (Gotta). 1899.

**) См. *Гуго* lib. cit. C. Hugo. „Städteverwaltung und Munizipalsocialismus in England" Штуттгартъ. 1897 г. Рус. пер. *К Гуго Новѣйшія теченія въ англійскомъ городскомъ самоуправленіи.* 1898 г, стр., 358 и слѣд.

благодаря этимъ улучшеніямъ какъ новыя преимущества, такъ и приростъ въ цѣнѣ ихъ земельныхъ участковъ. Это вмѣстѣ съ тѣмъ являлось въ Америкѣ обычнымъ способомъ проведенія различныхъ городскихъ улучшеній *).

Разница между налогомъ на улучшенія (improvement rate) и betterment заключается въ слѣдующемъ: налогъ на улучшенія просто перелагаетъ всѣ расходы или часть ихъ на лицъ, выигрывающихъ отъ улучшеній, на томъ основаніи, что благодаря имъ поднялась цѣна земли; размѣръ увеличенія цѣнности не играетъ роли.

Betterment, наоборотъ, стремится обратить результатъ увеличенія стоимости въ пользу общества. Безотносительно къ размѣру издержекъ на улучшенія, съ лицъ, извлекающихъ отъ нихъ выгоды, взимается половина или какая-нибудь другая часть приращенія цѣнности созданнаго этими улучшеніями. Въ то время, какъ въ первомъ случаѣ отношеніе взимаемой суммы налога къ издержкамъ улучшеній опредѣляется заранѣе, во второмъ случаѣ отношеніе между издержками улучшеній и налогомъ совершенно не принимается во вниманіе.

Несмотря на это различіе, оба закона являются выраженіемъ одного и того же принципа, гласящаго, что за полученіе особыхъ выгодъ землевладѣльцы должны платить особые налоги. Къ этому налогу прибѣгаютъ при устройствѣ шоссе и улицъ, парковъ и городскихъ площадей, при сооруженіи каналовъ и т. д., и онъ падаетъ не только на земли, непосредственно примыкающія къ новымъ сооруженіямъ, но и на всѣ близь-лежащія земли, цѣнность которыхъ несомнѣнно увеличивается благодаря произведеннымъ улучшеніямъ. Понятно, что этотъ принципъ, перелагающій всѣ или часть расходовъ, произведенныхъ на новыя сооруженія, на землевладѣльцевъ, былъ

*) *I. Rae*: The Betterment Tax in America въ американскомъ журналѣ „Contemporary Review“ за 1890 г.

встрѣченъ послѣдними крайне враждебно. Въ союзѣ съ ними выступили церкви и университеты, которые, въ силу особаго статута, были освобождены отъ всякихъ иныхъ налоговъ. Но американскіе суды объявили, что налогъ «betterment» нисколько не противорѣчитъ основнымъ положеніямъ Конституціи, въ силу которыхъ всѣ граждане должны быть равномѣрно облагаемы и никакая частная собственность не можетъ быть отчуждаема для общественныхъ цѣлей безъ уплаты вознагражденія. Они разрубили новый горзіевъ узелъ просто: этотъ налогъ объявили они въ сущности совсѣмъ не налогъ, это только средство обращать въ пользу общества увеличеніе цѣнности какого-нибудь земельнаго участка, созданное затратой общественныхъ же средствъ. Онъ беретъ у собственника не то, чѣмъ онъ уже владѣетъ, а только удерживаетъ часть того, что онъ иначе получилъ бы отъ общества. Лица, получающія выгоды, должны нести и расходы. Налогъ «betterment» падаетъ только на тѣ земли, которыя могутъ получить, благодаря общественнымъ сооруженіямъ, *особыя* выгоды. Иногда, конечно, являлись и крайности. Дѣло дошло то того, что на настилку обыкновенныхъ тротуаровъ смотрѣли какъ на видъ устраненія «общественнаго неблагоустройства» и, такимъ образомъ, признали за общественными учрежденіями право устраивать тротуары на счетъ сосѣднихъ владѣльцевъ, если эти послѣдніе во-время не позаботились объ этомъ *).

Будучи въ началѣ признанъ только въ штатѣ Нью-Іоркъ, этотъ принципъ успѣшно распространился по всѣмъ штатамъ, и въ настоящее время онъ въ такой же мѣрѣ признается всѣми, какъ и всякое другое положеніе американскаго права».

Въ Англіи betterment также извѣстно еще изъ середины XVII столѣтія. Перераспланировка улицъ Вестминстера вызвала

*) Многое весьма существенное по этому вопросу можно найти въ любопытной книгѣ *Hallgarten*: „Die Kommunale Besteuerung des unverdinten Wertzuwachses". 1899.

въ 1662 г. betterment въ видѣ обложенія. Правительство предложило покрыть необходимую сумму добровольною подпискою. Въ случаѣ незначительности подписной суммы, руководители работами получили право принудительно обложить всѣхъ землевладѣльцевъ пропорціонально ожидаемому поднятію цѣнности ихъ владѣній. Въ настоящее время betterment вошло уже въ строй земельнаго законодательства Англіи и городскія самоуправленія пользуются этимъ принципомъ въ самой широкой степени.

Какъ было уже сказано, проведеніе betterment'а не прошло безъ борьбы. Верхняя палата, какъ представительница интересовъ крупнаго землевладѣнія, всячески старалась затормозить дѣло. Но не одни лорды верхней палаты. Нашлись и экономисты, которые доказывали вредъ «betterment» для бѣднаго населенія. Доказательство ихъ основывалось на поверхностномъ наблюденіи. При перестройкахъ значительныхъ участковъ, прежде населеніе весьма понятно временно удалялось, при непредусмотрительномъ отношеніи къ дѣлу со стороны строителей, весь выселенный людъ оказывался временно въ положеніи часто еще худшемъ, чѣмъ онъ былъ въ своихъ прежнихъ трущобахъ. Такое ухудшеніе служило къ нападкамъ на всѣ производимыя въ городѣ улучшенія. Потревоженное населеніе было также недовольно. Раздавался тотъ же ропотъ и тѣ же жалобы, что были въ свое время и при введеніи машинъ въ производство. При каждомъ переходѣ къ механическимъ пріемамъ, значительная часть рабочихъ оставалась безъ куска хлѣба Рабочіе а за ними и близорукіе экономисты, видѣли все зло въ нововведенныхъ машинахъ и никто изъ нихъ не подозрѣвалъ, что черезъ нѣсколько лѣтъ удешевленіе продукта, происшедшее въ силу введенія этихъ машинъ, вызоветъ такой спросъ, а за нимъ и усиленное производство, что не только оставшіеся въ свое время за штатомъ рабочіе найдутъ заработокъ, но произ-

водства, тѣмъ сильнѣе скучиваются рабочіе, создавшіе новый большой рынокъ для труда.

Однимъ изъ экономистовъ, возставшимъ противъ betterment, былъ Карлъ Марксъ. «Всякій безпристрастный наблюдатель, говоритъ онъ, видитъ, что чѣмъ больше сосредоточиваются средства и на маломъ пространствѣ, и что поэтому, чѣмъ быстрѣе капиталистическое накопленіе, тѣмъ хуже ихъ жилье. Всякій видитъ, что происходящее вмѣстѣ съ возрастаніемъ богатствъ улучшеніе городовъ посредствомъ ломки плохо выстроенныхъ частей города, сооруженія дворцовъ для банковъ, торговыхъ домовъ и т. п., расширенія улицъ для дѣловой ѣзды и роскошныхъ экипажей, введенія конно-желѣзныхъ дорогъ и т. д., что все это соединено съ вытѣсненіемъ бѣдныхъ въ еще худшіе и тѣсные заселенные углы и закоулки» *). И лучше поставленная часть рабочаго класса, вмѣстѣ съ торговцами и другими элементами мелкаго средняго класса, попадаютъ въ Лондонѣ все болѣе и болѣе въ эти отвратительныя условія жилья по мѣрѣ того, какъ совершаются «улучшенія» и ломаются старыя улицы и дома» **).

Простая фактическая справка доказываетъ всю несправедливость отношенія Маркса къ betterment. Всѣ возникавшіе случаи перестроекъ, за рѣдкимъ исключеніемъ, были направлены исключительно на улучшенія быта именно бѣднѣйшаго населенія. Трущобы разрушались и здоровое жилище строилось не для удобствъ и не для прихоти богачей, какъ увѣряетъ Марксъ, а именно для бѣдствующаго люда, котораго нельзя было оставить вымирать въ прежнихъ условіяхъ. Улучшить же невозможныя трущобы безъ ихъ радикальной перестройки и сопряженнаго съ нею выселенія можетъ мечтать только самое протенціозное фантазерство. Во всякомъ случаѣ

*) *К. Марксъ* „Капиталъ“, томъ I. Русское изданіе 1899 г. стр. 576.
**) Тамъ же, стр. 578 и слѣд

сужденіе Маркса по этому вопросу произнесено весьма поспѣшно. Онъ еще не наблюдалъ окончанія процесса, какъ уже составилъ строгій и безапелляціонный приговоръ. Такъ онъ говоритъ: «Рабочіе дома уже переполнены, а разрѣшенныя парламентомъ улучшенія едва только начаты. Когда вытѣсняютъ рабочихъ ломкою ихъ домовъ, то они или вовсе не оставляютъ своего прихода, или же водворяются въ сосѣднихъ, но вблизи границы прежняго. Разумѣется, они стараются поселиться по возможности ближе къ тому мѣсту, гдѣ работаютъ. Поэтому, вмѣсто двухъ комнатъ, семейство часто должно довольствоваться одной. Даже за высшую плату они нанимаютъ худшія квартиры, чѣмъ тѣ, изъ которыхъ ихъ выгнали. Половина рабочихъ изъ Strand'a должна пропутешествовать около двухъ миль до мѣста работы. «Этотъ Strand, главная улица котораго даетъ иностранцу такое внушительное понятіе въ богатствѣ Лондона, можетъ служить примѣромъ лондонской упаковки людей. Въ одномъ изъ его проходовъ, по вычисленію члена санитарной комоссіи, на каждомъ акрѣ живетъ 581 человѣкъ, несмотря на то, что наполовину въ предѣлы этого прихода входитъ Темза. Само собою разумѣется, что каждая санитарно-полицейская мѣра, которая, какъ это до сихъ поръ бываетъ въ Лондонѣ, состоитъ въ томъ, что рабочіе выгоняются изъ одной части города вслѣдствіе того, что срываютъ негодные дома, служитъ только къ тому, что они еще тѣстнѣе скучиваются въ другой части. «Либо», говоритъ Dr. Hunter, всю эту процедуру, какъ явную нелѣпость, должно совершенно прекратить, либо должна пробудиться общественная симпатія (!)—для того, что теперь безъ преувеличенія можно назвать національнымъ долгомъ,—для доставленія крова людямъ, которые, вслѣдствіе недостатка капитала, сами не могутъ его пріобрѣсть, хотя и въ состояніи уплачивать переодически на наемъ его. Вотъ и дивитесь капиталистическому правосудію!»

Историческій ходъ вещей показалъ, что менѣе чѣмъ черезъ тридцать лѣтъ всѣ производимыя улучшенія городовъ стали даже производиться прямо таки за счетъ владѣльцевъ крупной собственности и что справедливый принципъ betterment удалось провести въ жизнь съ полнымъ успѣхомъ. Какъ странно поэтому звучатъ слѣдующія слова Маркса: «Землевладѣлецъ, домовладѣлецъ, хозяинъ предпріятія при экспропріяціи для «улучшенія», напримѣръ, при постройкѣ желѣзныхъ дорогъ, перестройкѣ улицъ и т. п. получаетъ не одно только полное вознагражденіе. Онъ долженъ быть еще утѣшенъ за свое вынужденное воздержаніе приличною прибылью». При изложеніи сущности betterment было уже указано истинное положеніе вещей. Въ дѣйствительности проведенное согласно законодательству улучшеніе, происходитъ безъ всякихъ двойныхъ и иныхъ вознагражденій, а, обратно, собственнихъ привлекается къ матеріальнымъ издержкамъ.

Точно также Марксъ несправедливо нападалъ и на проведеніе городскихъ путей сообщенія *). Нѣсколько ниже нами будетъ указана незамѣнимая заслуга городскихъ желѣзныхъ дорогъ и трамваевъ въ дѣлѣ разрѣшенія жилищнаго вопроса въ городахъ, теперь же только необходимо замѣтить, что изъ всего изложеннаго въ этой главѣ видно сколь велика роль городскихъ самоуправленій въ занимающей насъ проблеммѣ. Но мы изложили здѣсь только «догматичную часть» дѣла, не

*) „Вслѣдствіе постройки ж лѣзныхъ дорогъ въ чертѣ города, говоритъ Марксъ, недавно въ одинъ субботній вечеръ можно было видѣть въ восточной части Лондона множество семействъ, изгнанныхъ изъ прежнихъ жилищъ и бродящихъ со своими немногочисленными пожитками безъ всякаго пристанища, кромѣ рабочихъ домовъ“ (тамъ же, стр. 578). Это, конечно, ничего не говоритъ противъ принципа городскихъ путей сообщенія, а только указываетъ на небрежное отношеніе къ населенію со стороны всякаго рода строителей.

затрагивая ея критически и не разбирая ея въ сторону новѣйшихъ теченій. Это въ виду важности вопроса должно послужить темою особаго выпуска нашего изслѣдованія.

ГЛАВА V.

Государство.

1. Государственное вмѣшательство въ жилищныя условія населенія.

Государственная власть, проникнутая въ культурныхъ государствахъ соціализирующимъ началомъ, давно уже пыталась противопоставить корыстнымъ индивидуальнымъ интересами собственниковъ жилищъ нѣкоторыя преграды и, вмѣстѣ съ тѣмъ, умѣрить свободу обращенія жилища, какъ товара, такъ какъ это товаръ первой необходимости и громаднаго соціальнаго значенія.

Необходимость энергичнаго законодательнаго вмѣшательства признана въ настоящее время общественнымъ мнѣніемъ Запада. Нѣсколько лѣтъ назадъ во Франкфуртѣ на Майнѣ возникло даже особое общество, поставившее себѣ цѣлью проведеніе въ жизнь имперскаго жилищнаго законодательства *).

Государство можетъ выступать въ жилищномъ дѣлѣ и какъ жилище-владѣлецъ или какъ иниціаторъ особаго жилищнаго законодательства, послѣднее для дѣла, конечно, много важнѣе.

Какъ жилище-владѣлецъ государство дѣйствуетъ въ тѣхъ же направленіяхъ и такъ же, какъ и городскія самоуправленія, т. е. въ качествѣ строителя, владѣльца или кредитора для построекъ зданій другими. Дѣятельность въ послѣднемъ направленіи общеизвѣстна. Наши казенныя зданія также не огра-

*) Это такъ назыв. Verein des Reichswohnungsgesetz во Франкфуртѣ на Майнѣ. (См *Fuchs*. Wohnungsfrage. Handworterbuch 2 изд. 25 выпускъ. Стр. 850. Іена. 1901 г.

ничиваются помѣщеніями для однихъ присутственныхъ и иныхъ мѣстъ, а также представляютъ изъ себя обыкновенныя жилыя помѣщенія, гдѣ на тѣхъ или иныхъ условіяхъ ютится занятое правительствомъ служилое населеніе.

Нѣкоторые черезъ-чуръ увлекаются подобнаго рода дѣятельностью правительства и предлагаютъ даже государству самому строить всѣ необходимыя для населенія жилыя зданія. Это уже, конечно, чистѣйшій абсурдъ. Я не вижу мотива. почему бы подобнаго рода фантазерамъ съ той же точки зрѣнія не предлагать государству заботъ и о нашей пищѣ, платьѣ, обуви, бѣльѣ и т. д. т. е., о превращеніи государствъ земного шара въ нѣсколько централизованныхъ гигантскихъ казармъ. Зато законодательная сфера воздѣйствія болѣе благодарна.

Государственная власть можетъ отмѣнять стѣснительныя постановленія для постройки частныхъ лицъ; уменьшить или совсѣмъ отмѣнить пошлины при мобилизаціи городской и сельской недвижимости; предоставить льготы и преимущества различнымъ домостроительнымъ обществамъ и учрежденіямъ.

Государство можетъ вліять на жилищныя условія своего населенія путемъ своего *финансоваго законодательства* и общей своей *финансово-экономической политики*, особенно сильное вліяніе оказываетъ способъ и форма взиманія налоговъ съ недвижимостей и строеній. Во Франціи имѣется особый законъ — Loi relative aux habitations ouvriéres ($^{30}/_{IX}$, 1891) — освобождающій постройку домовъ отъ разнаго рода стѣсненій. Такъ, напримѣръ, домъ, построенный строительною компаніею на 5 лѣтъ, освобождается отъ уплаты налоговъ въ тѣхъ случаяхъ, если домъ предназначенъ для мелкихъ жильцовъ. Послѣдніе измѣряются квартирною платою за одну квартиру, которая колеблется въ слѣдующихъ размѣрахъ, а именно:

въ селахъ до 1.000 жителей	109	фр.
» мѣстечкѣ отъ 1.001 до 5.000 жителей	165	»
» городкахъ отъ 5.001 до 30.000 жителей	187	»
» городахъ отъ 30.000 до 200.000 . .	242	»
» городахъ свыше 200.000	330	»
наконецъ, въ Парижѣ	412	»

Тѣ же общества освобождаются отъ крѣпостныхъ пошлинъ и гербоваго сбора и иного сбора.

Въ Англіи строительныя общества освобождались одно время (съ 1836 г. по 1874 г.) отъ всякихъ штемпельныхъ и гербовыхъ сборовъ. Соотвѣтствующія постановленія были изданы въ Бельгіи въ 1862, 1867 и 1871 годахъ. У насъ обществу для улучшенія въ С.-Петербургѣ помѣщеній рабочаго и нуждающагося населенія (1858 г.) также Высочайше дарованы нѣкоторыя льготы: такъ, покупка мѣстъ и строеній подъ дома общества разрѣшена безъ уплаты пошлинъ по купчей крѣпости, а выстроенныя обществомъ зданія освобождаются въ теченіе первыхъ 5 лѣтъ отъ уплаты повинностей.

Въ Германіи пока еще весьма мало сдѣланно въ этомъ направленіи; только въ Гессенѣ при дивидендѣ ниже 4% домостроительныя общества освобождаются отъ уплаты установленнаго сбора и т. д.

Государственная власть можетъ также являться покровительницею, въ самомъ широкомъ смыслѣ этого слова, различныхъ учрежденій, поставившихъ своею задачею борьбу съ жилищною нуждою. Таковъ бельгійскій законъ, появившійся тамъ по иниціативѣ министра финансовъ Beernert'a. Новое бельгійское законодательство не является, впрочемъ, прямымъ покровителемъ различныхъ строительныхъ обществъ, которыя имѣютъ цѣлью, помимо всякой спекуляціи и съ соблюденіемъ всѣхъ правилъ санитарной науки, воздвигать дома для рабочихъ, но оно создаетъ особую промежуточную инстанцію

между властью и этими обществами. Такая инстанція носитъ названіе спеціальнаго благотворительнаго комитета (comité de patronage). Задачею этихъ комитетовъ, учрежденныхъ во всѣхъ округахъ, является содѣйствіе дѣятельности всякихъ предпринимателей, воздвигающихъ здоровыя жилища для рабочихъ и перепродающихъ таковыя рабочимъ за наличныя деньги или въ разсрочку. Комитетъ обязанъ подробно изучать все относящееся до гигіеническаго устройства жилищъ, занятыхъ бѣдняками, и санитарію той мѣстности, гдѣ находятся означенныя жилища. Вообще, этимъ комитетамъ предоставлена самая широкая иниціатива въ дѣлѣ постройки раціональныхъ жилищъ.

Затѣмъ государственная власть можетъ оказать, какъ городамъ и обществамъ, такъ и частнымъ лицамъ, содѣйствіе путемъ различныхъ финансовыхъ льготъ. Въ этомъ направленіи имѣются слѣдующіе примѣры: французское правительство давало *субсидіи.* Наполеонъ III декретомъ 1853 года даровалъ различнымъ строительнымъ обществамъ Франціи 10 мил. франковъ, изъ которыхъ большая часть ушла на пріюты для выздоравливающихъ рабочихъ (Vincennes и Vesinet) и на постройку 17 жилыхъ домовъ для рабочихъ на бульварѣ Мазасъ. Бельгійское правительство нѣсколько разъ выдавало частнымъ лицамъ и строительнымъ обществамъ *безпроцентныя ссуды,* а въ Великобританіи согласно парламентскому акту отъ 18 мая 1866 года *неоднократно ссужались изъ* 4% *годовыхъ* на срокъ до 40 лѣтъ. Изъ этихъ ссудъ одно изъ наиболѣе крупныхъ въ 48 т. фунтовъ была выдана обществу Improved Industrial Dwellings Compagny на постройку большихъ зданій съ мелкими квартирами отъ одной до 4 комнатъ. Кое-что сдѣлано въ томъ же родѣ и въ другихъ государствахъ Европы, напримѣръ, въ Пруссіи и Австро-Венгріи. Но однимъ изъ главнѣйшихъ орудій въ рукахъ государственной власти является безспорно *квартирное или жилищное законодательство.*

2. Законодательство о жилищѣ *).

Оно можетъ быть двояко. Одно обращаетъ вниманіе на тѣ стороны дѣла, которыя входятъ въ сферу государственнаго благоустройства и санитарной полиціи.

Въ этой области обыкновенно государственная власть прежде всего обращаетъ вниманіе на тѣ стороны дѣла, которыя входятъ въ сферу государственнаго благоустройства и санитарной полиціи, въ результатѣ чего и явились тѣ многочисленныя правила и постановленія, которыя регулируютъ строительную, техническую и медико-санитарную стороны жилищнаго вопроса.

Какъ бы, однако, ни было важно и необходимо регулированіе этой стороны дѣла, но гигіеническія и техническія предписанія во всякомъ случаѣ не составляютъ еще всей сути жилищнаго законодательства всякой культурной страны. Поэтому, помимо всевозможныхъ узаконеній въ области публичнаго права, разумная квартирная реформа, въ которой всѣ наши города такъ нуждаются, должна быть связана съ соотвѣтствующими измѣненіями гражданско-правовыхъ нормъ, касающихся пользованія чужимъ имуществомъ, какъ жилищемъ. Соотвѣтствующая реформа дѣйствующихъ законоположеній должна, главнымъ образомъ, коснуться вопросовъ о договорѣ найма квартиръ, о квартирномъ ростовщичествѣ, о квартирномъ посредничествѣ, о квартирномъ и жилищномъ обложеніи.

Если, вслѣдствіе особенностей нашего быта и историческаго прошлаго, въ русской деревнѣ преобладаетъ пользованіе для жилища собственными помѣщеніями и наемъ жилья является

*) Ср В. Святловскій 2-ой: Законодательство о жилищѣ. Сынъ Отеч. № 187, 14 іюля 1899 г. См. Геркнеръ. Рабочій вопросъ, русск. пер., стр. 217.

у насъ въ деревнѣ необыкновенно рѣдкимъ исключеніемъ, то въ городахъ, преимущественно крупныхъ, эти же историческія и бытовыя условія создали обратное явленіе, а именно значительное преобладаніе квартиронанимателей надъ собственниками. Поэтому отсутствіе спеціальнаго квартирнаго законодательства отражается у насъ особенно тягостными послѣдствіями. Договоръ, возникающій между массой квартиронанимателей, жильцовъ, съ одной стороны, и небольшой сравнительно группой частныхъ лицъ и акціонерныхъ обществъ, захватившихъ всю городскую недвижимость, фактически, какъ извѣстно, превращается въ законно обставленную и юридически охраняемую кабалу. Недостатокъ конкурренціи, особенно при повсемѣстно господствующемъ теперь квартирномъ кризисѣ, и отсутствіе какихъ-либо средствъ къ обузданію произвола господъ домовладѣльцевъ обращаютъ контракты, заключаемыя по «свободному» взаимному соглашенію сторонъ, въ своего рода кабальную запись, распространяющуюся на самого квартиронанимателя, его семью и на всю его личную жизнь. Создается, такимъ образомъ, новый видъ скрытаго экономическаго и политическаго рабства, въ которомъ рядъ общественно-безполезныхъ ограниченій личной свободы играетъ немаловажную роль. Система драконовскихъ штрафовъ за просрочку квартирной платы, взимаемой обязательно впередъ, установленіе обязательныхъ двухъ, трехъ и болѣе годичныхъ контрактовъ, особенно не удобныхъ для бездомнаго городскаго жителя съ его бродячимъ образомъ жизни, внесеніе въ эти контракты самыхъ разнообразныхъ и до курьезовъ оригинальныхъ ограниченій квартиронанимателя въ свободномъ пользованіи имъ своими гражданскими, политическими и даже человѣческими правами, воспрещеніе «держать» у себя въ нанимаемомъ помѣщеніи собакъ, кошекъ, дѣтей и даже «студентовъ», какъ гласилъ одинъ изъ опубликованныхъ въ петербургскихъ газетахъ кон-

трактовъ, и, наконецъ, всяческое переложеніе дѣйствительныхъ и мнимыхъ расходовъ домовладѣльца на квартирантовъ—таковы главнѣйшіе перлы этого «свободнаго» обоюднаго соглашенія сторонъ.

Положить нѣкоторый предѣлъ для проявленія болѣе сильною стороною такого произвола и должно составить основную задачу проектируемаго нормальнаго контракта.

Англія.

Жилищное законодательство получило особенно сильное развитіе въ Англіи, хотя и здѣсь оно носитъ преимущественно санитарно-строительный характеръ. Какъ послѣднее ни необходимо, но, конечно, жилищное законодательство не можетъ покоиться на однихъ только санитарныхъ предписаніяхъ, составляющихъ только опредѣленную часть его. Поэтому, помимо всевозможныхъ постановленій изъ области публичнаго права, разумная квартирная реформа должна быть связана съ измѣненіемъ гражданско-правоваго пользованія жилищами. Соотвѣтствующая передѣлка дѣйствующихъ законоположеній гражданскаго права должна, главнымъ образомъ, коснуться вопросовъ о наемномъ договорѣ, о квартирномъ ростовщичествѣ, квартирномъ и поземельномъ обложеніи.

Движеніе въ пользу изданія особыхъ законодательныхъ актовъ въ сферѣ квартирнаго дѣла, какъ мы уже раньше видѣли, отнюдь не ново. Эти акты, вмѣстѣ съ тѣмъ, и являются главными памятниками исторіи квартирнаго дѣла, съ неурядицами котораго они такъ или иначе боролись въ различныя историческія эпохи. Но, строго говоря, вплоть до конца 40-хъ годовъ текущаго столѣтія законодательство не занималось квартирнымъ вопросомъ съ подобающимъ дѣлу вниманіемъ.

Только съ этого времени начинаются первыя раціональныя

попытки созданія особаго квартирнаго законодательства. Раньше другихъ занялись этимъ дѣломъ на крайнемъ Западѣ, именно въ Великобританіи.

Положеніе жилищъ рабочихъ многократно занимало англійскій парламентъ. Результатомъ дѣятельности послѣдняго и явилось изданіе цѣлой группы особыхъ актовъ, положившихъ начало англійскому квартирному законодательству, въ нѣкоторыхъ своихъ частяхъ тѣсно связанному съ общимъ земельнымъ законодательствомъ Англіи. Первые шаги этого законодательства принадлежатъ къ сравнительно отдаленному времени, къ началу 50-хъ годовъ. Съ тѣхъ поръ законодательная дѣятельность парламента не прекращалась, но спустя тридцать съ лишнимъ лѣтъ правительственная коммиссія по квартирному вопросу обнаружила такія явленія въ квартирномъ дѣлѣ, которыя сводили на нѣтъ вліяніе квартирнаго законодательства на условія практической жизни.

Знатокъ квартирнаго дѣла въ Англіи Ашроттъ *) говоритъ, что «изъ описанія всѣхъ до сихъ поръ существовавшихъ порядковъ въ рабочихъ жилищахъ видно, что всѣ эти законы или ни къ чему не привели, или повліяли на улучшеніе жилищъ въ самой незначительной степени».

Англійское законодательство о жилищахъ рабочихъ преслѣдуетъ двоякую цѣлъ. Во-первыхъ, оно стремится улучшить исправленіемъ, или закрыть негодныя жилища; во-вторыхъ, оно способствуетъ постройкѣ новыхъ помѣщеній для трудящагося люда. На жилища англійской бѣдноты было впервые обращено вниманіе въ 40-хъ годахъ текущаго столѣтія, послѣ сильной холерной эпидеміи. Въ 1848 г. было учреждено особое вѣдомство народнаго здравія (General Board of Public Health).

*) *P. F. Aschrott*: „Die Arbeiterwohnung's Frage in England". 1886. XXX. B. Schr. d. V. fur S., стр. 109.

Затѣмъ было обращено усиленное вниманіе на меблированныя комнаты и квартиры для рабочихъ.

Иниціаторомъ дѣла былъ извѣстный лондонскій филантропъ, лордъ Шафтесбюри. Ему удалось провести вначалѣ (въ 1851 году) въ нижней, а затѣмъ и въ верхней палатѣ первый законъ о надзорѣ за меблированными комнатами (Common Lodging Houses Act), вводившій ихъ регистрацію и инспекцію, а также законъ о надзорѣ за меблированными комнатами, населенными рабочими, такъ называемый Labouring Classes Lodging Houses Act *). Сообразно главнѣйшимъ положеніямъ этого акта, все городское населеніе, платящее подати, можетъ устраивать при помощи мѣстной власти рабочія жилища,—впрочемъ, преимущественно для одинокихъ рабочихъ. Типъ построекъ былъ избранъ такъ называемый «казарменный». Мѣстное управленіе получило право производить спеціальные займы для построекъ и издавать обязательныя постановленія.

Этотъ первый по времени законъ страдалъ рядомъ крупныхъ промаховъ. Онъ не давалъ ни права экспропріаціи, ни необходимаго контроля надъ мѣстными властями. И въ то же время, въ виду постановленія, дозволявшаго $^1/_{10}$ всѣхъ присутствовавшихъ на собраніи по квартирному дѣлу плательщиковъ, налагать свое veto на рѣшеніе этого собранія, законъ получилъ ничтожное практическое примѣненіе.

«Что касается учрежденія домовъ съ мелкими квартирами,—а это и было прямою цѣлью закона Шафтесбюри,—то законъ этотъ,—говоритъ Ашроттъ **),—остался мертвою буквой». «Вообще,—добавляетъ онъ,—только двѣ мѣстности—City of Lon-

*) Этотъ законъ былъ дважды дополняемъ, въ 1851 и 1853 гг., новеллою Common Lodging House Act, и спустя много лѣтъ, а именно въ 1886 г.—изданіемъ особаго Labouring Classes Dwelling Houses Act.

**) *Aschrott*: loc. cit, стр. 111

don и Huddersfield—сдѣлали примѣненіе изъ дозволенія строить жилыя зданія (Logirhäuser), но и здѣсь это произошло въ минимальныхъ размѣрахъ». Въ 1855 году былъ изданъ актъ, воспрещающій переполненіе жилыхъ помѣщеній.

Спустя 17 лѣтъ, другой членъ парламента, Торренсъ, поднялъ новую агитацію въ пользу жилищнаго законодательства. Результатомъ этой агитаціи явился законъ 1868 года, именованный Artizan's and Labourer's Dwillings Act. Особый законъ дополнялся затѣмъ въ 1879 и 1882 годахъ. Актъ Торренса былъ объявленъ распространяющимся на всѣ города Великобританіи (метрополіи), имѣющіе свыше 10 тысячъ жителей. Если санитарный чиновникъ (Medical Officer of Health) или нѣсколько домовладѣльцевъ опредѣленнаго района найдутъ въ своемъ участкѣ жилища, могущія вредно вліять на здоровье, такъ наз. nuisance *), то согласно новому закону, они увѣдомляютъ объ этомъ мѣстную власть. Послѣдняя разсматриваетъ дѣло съ его технической стороны и ставитъ домовладѣльцу на видъ недостатки сдаваемыхъ имъ квартиръ. Въ тѣхъ же случаяхъ, когда домовладѣлецъ послѣ сдѣланнаго ему указанія бездѣйствуетъ, мѣстная власть уполномочена произвести за счетъ этого домовладѣльца необходимыя по ея усмотрѣнію поправки, а въ случаѣ крайней антигигіеничности и совсѣмъ уничтожить зданіе.

Nuisance.

Понятіе это установилось не сразу, Nuisance имѣетъ свою исторію. Nuisance есть то, что или дѣйствительно вредитъ, или можетъ вредить здоровью и можетъ быть уничтожено или лицомъ, небрежность или неосмотрительность, котораго причинили nuisance, или же мѣстными властями.

*) Nuisance—особый терминъ англійскаго жилищнаго законодательства.

Nuisances могутъ быть или общественныя, возникающія на почвѣ обычнаго права (common law), или частно-правовыя возникающія на почвѣ «статутнаго» права (statute law).

Nuisance можетъ быть: при устройствѣ, чисткѣ, вентиляціи дренажа, въ связи съ нѣкоторыми занятіями, съ устройствомъ свиныхъ хлѣвовъ и т. д. Статья 91 подробно касается помѣщеній; здѣсь nuisance считается всякое зданіе, требующее ремонта; недостатокъ свѣта и вентиляціи въ помѣщеніяхъ, течь въ крышѣ, сырость на стѣнахъ и подвалахъ, дымъ при топкѣ каминовъ, старыя крысьи норы—все это будетъ nuisance. Жилая комната съ клопами также nuisance. Былъ случай, что жаренье рыбы оказалось nuisance.

Затѣмъ постепенно выяснилось, что считать nuisance нужно не только то, что вредитъ здоровью, но и все, что нарушаетъ комфортъ. Послѣднее усиліе санитарнаго законодательства было направлено къ тому, что при вопросѣ о nuisance нужно принимать во вниманіе не только настоящее, но и будущее. Неисполненіе требованій по статьямъ о nuisance ведетъ за собой сначала штрафъ, а затѣмъ принудительное отчужденіе собственности. Такъ, по свѣдѣніямъ Гуго, санитарнымъ чиновникамъ города Манчестера пришлось въ теченіе года имѣть дѣло съ 53 тыс. случаевъ nuisances; санитарныя власти Глазго обнаружили годомъ раньше (въ 1895 г.) свыше 30 т. такихъ случаевъ, изъ которыхъ приблизительно только 4% не поддались устраненію.

Впрочемъ, добавленіе 1879 года нѣсколько смягчило законъ Торренса, надѣливъ кое-какими преимуществами такого домовладѣльца. Именно при уничтоженіи вреднаго въ санитарномъ смыслѣ жилья, мѣстная власть обязывалась уплатить домовладѣльцу извѣстную премію.

Но и законъ Торренса, какъ и законъ Шафтесбюри, не получилъ надлежащаго примѣненія. Добрыя намѣренія законо-

дателя еще разъ разбились о бездѣйствіе мѣстной власти и безучастіе санитарныхъ чиновниковъ.

Наконецъ, 3 акта консервативнаго министра Richard'a Gross'a—1875, 79, 82 года стремятся нѣсколько дополнить законъ Торренса. Согласно имъ, въ городахъ съ населеніемъ, превышающимъ 25 тысячъ человѣкъ, мѣстныя власти въ извѣстныхъ случаяхъ уполномочиваются къ уничтоженію не только отдѣльныхъ зданій, но и цѣлыхъ кварталовъ. Власть при этомъ уже не сносится съ домовладѣльцами, а, согласно новому закону, пріобрѣтаетъ право экспропріаціи. Гроссовскій законъ, однако, не получилъ никакого практическаго примѣненія и остался на бумагѣ, какъ и предшествующія законодательныя попытки.

Gross's акты касаются большихъ застроенныхъ территорій, въ то время какъ Torrens's акты распространяются на малыя.

Различіе между ними указано въ отчетѣ предсѣдателя коммиссіи 1882 г Въ основѣ Torrens's актовъ лежитъ тотъ принципъ, что отвѣтственность по поддержанію дома въ должномъ порядкѣ падаетъ на собственника, а если онъ не исполняетъ своей обязанности, законъ принуждаетъ его къ этому. Далѣе актъ признаетъ, что дома, непригодные для человѣческаго обитанія, должны, ради общественнаго интереса, быть закрыты, снесены, а на мѣста ихъ построены новые. Экспропріація является здѣсь лишь вторичнымъ шагомъ и имѣетъ только тогда мѣсто, когда другія мѣры оказались недѣйствительными.

Gross's акты основаны на иномъ принципѣ. Они распространяются на цѣлыя группы домовъ, состояніе которыхъ настолько неудовлетворительно, что не можетъ быть никакихъ поправокъ; въ то же время дома такъ дурно расположены по отношенію другъ къ другу, что полное уничтоженіе всѣхъ ихъ необходимо для выполненія санитарныхъ требованій. Въ такомъ случаѣ мѣстныя власти сразу прибѣгаютъ къ принуди-

тельной покупкѣ, а затѣмъ, когда всѣ необходимыя формальности исполнены, приступаютъ къ перестройкѣ.

Права, которыя давали Torrens's и Gross's акты мѣстнымъ властямъ, были очень обширны. Но на практикѣ они мало примѣнялись, а тамъ, гдѣ ими пользовались, затраты доходили до громадныхъ размѣровъ. Причины такого явленія лежали отчасти въ новизнѣ дѣла, отчасти въ недостаточномъ желаніи и неподготовленности всего общества воспользоваться правами, которыя ему даны, а, главнымъ образомъ, въ условіяхъ общественной организаціи и, въ частности, муниципальнаго управленія. Городское управленіе не имѣло еще тогда того представительнаго демократическаго характера, какимъ отличается оно въ настоящее время; оно находилось въ рукахъ мелкихъ собственниковъ, отъ которыхъ нельзя было ожидать, чтобы они стали дѣйствовать сами противъ себя, и, такимъ образомъ, прекрасныя намѣренія законодательства парализировались неудовлетворительной организаціей городского управленія.

Парламентъ на практикѣ также дѣйствовалъ очень робко въ вопросахъ принудительнаго отчужденія.

Въ 1884 году появился рядъ сенсаціонныхъ газетныхъ разоблаченій. Такъ, наприм., M-r Chamberlain въ своей статьѣ даетъ яркую картину санитарныхъ и моральныхъ условій квартирной жизни бѣднаго люда: дворы, пропитанные ядовитыми отвратительными газами, поднимающимися отъ сточныхъ трубъ и гніющихъ остатковъ, разбросанныхъ во всѣхъ направленіяхъ; дворы, въ которые никогда не проникаетъ солнце, которыхъ не достигаетъ свѣжее дыханіе вѣтра... Дома съ гнилыми лѣстницами, гдѣ легко потерять дорогу въ темныхъ зловонныхъ проходахъ съ кишащими гадами... Комнаты, гдѣ стѣны и потолки черны отъ грязи, наросшей здѣсь годами... Окна, завѣшенныя какими-то тряпками и забитыя досками отъ вѣтра и дождя... Эти зданія съ несчастными заплатами наводятъ на

мысль, что если бы только вѣтеръ могъ достигнуть ихъ, они бы обрушились надъ головами своихъ обитателей. Жилища, наполненныя сверху до низу человѣческими существами, сбившимися вмѣстѣ, всѣхъ возрастовъ и половъ, съ абсолютнымъ пренебреженіемъ къ здоровью, нравственности и простой благопристойности. Для улучшенія такого положенія m-r Chamberlain предлагалъ преобразовать городское управленіе и не только прекратить практикующееся вознагражденіе, которое превышало рыночную цѣну отчуждаемой собственности, но и налагать тяжелые штрафы на собственниковъ, которые, пользуясь своими правами, пренебрегаютъ обязанностями; законъ караетъ, говоритъ онъ, торговца, продающаго испорченное мясо, еще большее преступленіе—получать прибыль съ помѣщеній, которыя разстраиваютъ и физическое и нравственное здоровье.

M-r Chamberlain возлагалъ большія надежды на муниципальныя власти, указывая, что настоящее время есть время муниципальной дѣятельности, что городское управленіе положитъ конецъ этому позорному, шокирующему явленію, которое, наконецъ, разбудило общественную совѣсть и привлекло вниманіе соціальныхъ реформаторовъ. Но радикальное рѣшеніе вопроса онъ видѣлъ въ переходѣ къ общественной собственности.

Общественное мнѣніе вынудило парламентъ назначить, по предложенію маркиза Salisbury, особую комиссію для всесторонняго изслѣдованія положенія квартирнаго дѣла на островѣ. Королевская комиссія 1885 года «о жилищахъ рабочаго класса» доказала, что всѣ вышеприведенные законодательныя акты привели къ самымъ ничтожнымъ практическимъ результатамъ.

Работа комиссіи распадалась на три отдѣла: 1) квартирная жизнь рабочаго класса вообще и переполненіе помѣщеній въ частности и послѣдствія, вытекающія отсюда; 2) причины такого положенія, и 3) средства къ улучшенію его.

Въ то время, какъ другія стороны жизни рабочаго класса постепенно улучшались, говоритъ отчетъ, вопросъ о помѣщеніи рабочаго класса становился все болѣе и болѣе позорнымъ для всего общества. Однокомнатная система явилась господствующей: въ маленькой комнаткѣ 10 футовъ длины и 8 футовъ ширины помѣщаются зачастую 12 человѣкъ. Подвальныя помѣщенія занимаются вопреки существующимъ законамъ.

Дома, выстроенные для одной семьи, отдаются по-комнатно, для чего нѣтъ никакихъ приспособленій. Входъ въ домъ остается открытымъ всю ночь, и его лѣстницы и проходы переполняются бродячимъ людомъ, не имѣющимъ нигдѣ угла. Не смотря на существованіе дренажа, устройство его крайне несовершенно. Встрѣчаются мѣстности, гдѣ на всю улицу имѣется только одинъ ватерклозетъ. При отсутствіи вентиляціи среднее количество воздуха не достигаетъ 300 куб. футовъ, принятыхъ мѣстнымъ управленіемъ за достаточное, что составляетъ лишь половину minimum'а, допущеннаго въ тюрьмахъ, полицейскихъ баракахъ и много меньше нормы, принятой въ рабочихъ домахъ. Башмачники, спичечники занимаются своимъ ремесломъ въ тѣхъ же комнатахъ, гдѣ они спятъ, еще болѣе отравляя атмосферу. Обои отъ сырости висятъ лоскутами на стѣнахъ комнатъ, полы окончательно изрыты,— наблюдать какую-нибудь чистоту и опрятность оказывается вполнѣ невозможнымъ, особенно при той постоянной перемѣнѣ квартиръ, какая наблюдается среди бѣднѣйшей части рабочаго населенія.

Все это непосредственно отзывалось на здоровьѣ и моральномъ состояніи населенія. Смертность доходила до громадныхъ цифръ; переполненныя улицы являлись разсадникомъ всевозможныхъ заразительныхъ болѣзней, особенно тифа. Въ Ливерпулѣ одна пятая часть грязныхъ кварталовъ никогда не освобождалась отъ тифа. Но общее пониженіе такъ называемаго

средняго человѣка являлось болѣе опаснымъ, чѣмъ всякія заразительныя болѣзни. По разсчету, средній рабочій по меньшей мѣрѣ терялъ 20 рабочихъ дней въ году не вслѣдствіе болѣзни, а изнуренія, неспособности итти на работу, терялъ заработную плату, какая дала бы ему возможность заплатить за болѣе здоровое помѣщеніе. Вліяніе же переполненія помѣщеній на нравственную сторону жизни выше всякаго описанія. Однокомнатная система обыкновенно вела къ однокроватной системѣ.

Необходимость брать жильца еще болѣе увеличивала существующее зло. По свидѣтельству большинства священниковъ, которые близко стоятъ къ дѣйствительной жизни населенія, переполненіе помѣщеній является причиной многихъ преступленій противъ нравственности. Одинъ изъ нихъ спеціально наблюдалъ и занимался вопросомъ преступности бѣднаго населенія; онъ утверждалъ, что прямымъ и ближайшимъ послѣдствіемъ переполненія помѣщенія является безнравственность, что всѣ случаи incest, съ которыми ему приходилось встрѣчаться, наблюдались при однокомнатной системѣ. Ректоръ другой церкви приписывалъ дѣтскую проституцію той же системѣ.

Таковы условія квартирной жизни рабочаго класса по докладу комиссіи 1884 года.

Вторая часть отчета, какъ сказано, разсматриваетъ причины такого положенія. Первая причина дурного помѣщенія рабочаго класса лежитъ въ его бѣдности или, другими словами, въ отношеніи между заработной платой и рентой, платимой за квартиру. Пропуская цифровыя данныя, перейдемъ къ объясненію высоты ренты, которое приводитъ коммиссія.

Конкурренція между нанимателями при недостаточномъ количествѣ удобныхъ помѣщеній является главною причиной поднимающей ренту. Рабочее населеніе принуждено жить вблизи мѣстъ своей работы. Городскіе мастера, дѣвушки на неболь-

шихъ мануфактурахъ, рабочіе на докахъ—все ютится въ безмѣрно густо-населенныхъ округахъ, изъ которыхъ они не могутъ переѣхать, не лишившись работы. Чѣмъ центральнѣе часть, чѣмъ ближе къ рабочему рынку, тѣмъ болѣе переполняется мѣстность. Всѣ бывшія попытки рабочихъ перемѣнить чрезмѣрно населенные участки на болѣе здоровыя отдаленныя мѣстности, кончались неудачей; они должны были возвращаться на прежнія мѣста. Стоимость пищи тоже имѣетъ здѣсь значеніе, такъ какъ въ отдаленныхъ частяхъ Лондона цѣны на пищевые продукты значительно выше. Такимъ образомъ, постоянная конкурренція между нанимателями непрерывно поднимаетъ ренту.

Временныя причины дѣйствуютъ въ томъ же направленіи, какъ-то: внезапный приливъ континентальныхъ евреевъ, снесеніе домовъ и цѣлыхъ улицъ, проведеніе желѣзной дороги, постройка школъ и т. д. Вытѣсненное населеніе старается найти помѣщеніе въ томъ же округѣ, и цѣны на квартиры сразу поднимаются; бывали случаи, когда цѣны поднимались вдвое. Система сдачи домовъ играетъ здѣсь также весьма значительную роль. Домовладѣлѣцъ предпочитаетъ сдать свое помѣщеніе сразу, а посредникъ уже отъ себя сдаетъ комнаты. Былъ случай, когда посредникъ изъ получаемыхъ 100 ф. платилъ владѣльцу лишь 20 ф. Въ общемъ посредники получаютъ отъ 50 до 150%. Санитарныя требованія они доводятъ до minimum'а.

Наконецъ, при существующей организаціи мѣстнаго управленія, всѣ изданные законы остаются мертвой буквой. Мелкіе собственники, виноторговцы составляютъ сильнѣйшую партію въ мѣстномъ управленіи и не пользуются правами, которыя имъ даны закономъ для улучшенія помѣщеній рабочаго класса. Одинъ изъ представителей мѣстнаго управленія на допросѣ коммиссіи наивно замѣтилъ, что они не обратили вниманія на эти права.

Мѣры, предложенныя комиссіей 1884 года для улучшенія помѣщеній рабочаго класса, отчасти уже были указаны въ предыдущемъ изложеніи, какъ то: преобразованіе мѣстнаго управленія, реформа въ управленіи Лондона, признаніе принципа betterment, расширеніе принудительнаго отчужденія земли, пріобрѣтеніе рабочими въ собственность занимаемыхъ помѣщеній и нѣкоторыя другія.

Рекомендованы поправки къ существующимъ строительнымъ и санитарнымъ законамъ, причемъ было признано желательнымъ внести больше однообразія въ санитарныя положенія отдѣльныхъ округовъ. Указано было на необыкновенную запутанность большинства актовъ, которые трудно понять человѣку даже со спеціальнымъ юридическимъ образованіемъ. Детально былъ разсмотрѣнъ вопросъ о значеніи инспекціи; было признано желательнымъ требовать извѣстной подготовки отъ инспекторовъ, а именно, свѣдѣній по санитаріи и строительному искусству, такъ какъ «даже такіе дисциплинированные люди, доброй нравственности, какъ старые солдаты, которые иногда употребляются въ этомъ дѣлѣ, — добавляетъ одинъ изъ дающихъ показанія,—оказываются безполезными». Относительно санитарныхъ врачей было признано, что они обязаны жить въ мѣстностяхъ, находящихся подъ ихъ вѣдѣніемъ, такъ какъ только такимъ путемъ можно познакомиться съ санитарными условіями округа. Подробно разработана была организація кредита для постройки улучшенныхъ помѣщеній.

Была предложена реформа въ обложеніи земли; въ Англіи налогъ платится не съ капитальной стоимости земли, а пропорціонально доходу, получаемому съ нея. Между тѣмъ улучшенія, дѣлаемыя городомъ, увеличиваютъ стоимость всей земли; поэтому признано справедливымъ назначать налоги по стоимости земли; эта мѣра принудила бы собственниковъ прода-

вать и застраивать свободные участки, съ которыхъ теперь въ сущности не платится никакихъ налоговъ.

Признано необходимымъ внести нѣкоторыя измѣненія въ существующую систему помѣщенія жильцовъ во время перестройки домовъ, установить лучшій порядокъ рабочихъ поѣздовъ и нѣкоторыя другія мѣры.

Результаты трудовъ комиссіи вызвали появленіе въ 1885 году новаго закона о домахъ рабочаго населенія — Housing of the Working Classes Act. Собственно говоря, онъ былъ вполнѣ опубликованъ только въ 1890 г. Этотъ законъ усиливаетъ, расширяетъ и видоизмѣняетъ всѣ существовавшія до сихъ поръ постановленія квартирнаго законодательства Великобританіи. Парламентъ не ограничился этимъ шагомъ и вплоть до самаго послѣдняго времени удѣлялъ вниманіе этому важному предмету. Законъ объединяетъ всѣ предыдущіе законодательные акты о жилищахъ рабочаго населенія и дѣлится на 7 отдѣловъ. Изъ нихъ наиболѣе важны первые три.

Первый отдѣлъ—Unhealthy areas, т. е. нездоровыя мѣста,—и касается всѣхъ нездоровыхъ мѣстностей Великобританіи. Этотъ отдѣлъ даетъ право мѣстнымъ властямъ уничтожать цѣлые антисанитарные кварталы (такъ называемые Slums—трущобы), отдѣльныя зданія, узкія улицы, дворы и замѣнять ихъ болѣе раціональными, т. е. возвести новые дома, проложить площади, улицы и т. д. Мѣстныя власти, собственно говоря медицинскій чиновникъ, medical officer, или сами, или по требованію не менѣе двѣнадцати обывателей, платящихъ налоги, изучаютъ нездоровую мѣстность и составляютъ проектъ улучшеній. Проектъ снабженъ планами и смѣтами и всевозможными статистическими подробностями, обстоятельно излагающими мельчайшія детали дѣла. Центральное бюро въ Лондонѣ разсматриваетъ проектъ и, въ случаѣ одобренія, возвращаетъ его мѣстной власти, которая озабочивается возможно широкимъ

знакомствомъ своего района съ намѣченными преобразованіями. Въ продолженіе трехъ мѣсяцевъ печатаются соотвѣтствующія объявленія, а всѣмъ заинтересованнымъ въ дѣлѣ лицамъ разсылаются повѣстки. Послѣ необходимаго разрѣшенія и утвержденія проекта парламентомъ, центральное бюро приводитъ проектъ въ исполненіе. Это требуетъ обыкновенно около 3 — 4 лѣтъ.

Второй отдѣлъ акта касается отдѣльныхъ зданій или небольшихъ группъ домовъ. Здѣсь реформа проходитъ неизмѣримо быстрѣе и легче. Согласно этому пункту могутъ быть только уничтожены старыя зданія, мѣшающія другимъ obstructive buildings, а на извѣстномъ участкѣ можетъ быть воспрещена постройка новыхъ. Въ виду того, что съ реформою измѣняется стоимость меліорируемой недвижимости, то и здѣсь примѣняется принципъ betterment, и сумма, уплачиваемая собственнику уничтоженнаго дома, разлагается на сосѣднихъ домовладѣльцевъ.

Третій отдѣлъ предоставляетъ новыя права мѣстнымъ властямъ. Мѣстнымъ властямъ закономъ разрѣшается принудительное отчужденіе земли (внѣ ея отношенія къ санитарнымъ условіямъ), но земля эта идетъ на постройку домовъ для рабочаго класса; онѣ могутъ всякое зданіе приспособить такъ или иначе для помѣщенія рабочаго класса. Для веденія дѣла мѣстныя власти получаютъ кредитъ на льготныхъ условіяхъ и послѣ 7 лѣтъ могутъ продать дома, если дѣло окажется невыгоднымъ. По свидѣтельству компетентныхъ лицъ, англійское законодательство о жилищѣ гармонируетъ съ бытовыми условіями и уже проявило благопріятное дѣйствіе.

Въ 1900 году къ закону „Housing of the Working Classes Act“ была издана новелла, расширившая права и полномочія мѣстныхъ властей*).

*) Подробности въ книгѣ F. v. Oppenheimer'a: Die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England. Leipzig. 1900, стр. 54.

Одновременно въ англійскомъ законодательствѣ произошелъ рядъ реформъ мѣстнаго самоуправленія, которое приняло въ настоящее время характеръ демократически-представительный[1]). Дѣятельность мѣстныхъ муниципалитетовъ объединяется центральнымъ совѣтомъ въ Лондонѣ (London Country Councie).

Съ середины 80-хъ годовъ въ Англіи организуются особыя комиссіи и комитеты (Central Sanitary Aid Commitee) съ различными подъотдѣлами, занимающимися тою или иною стороной квартирнаго дѣла. Комитеты вырабатываютъ инструкціи для постройки рабочихъ домовъ и въ своемъ районѣ слѣдятъ буквально за всѣми деталями жилищъ, начиная отъ его вентиляціи и кончая дырами въ крышѣ. Эти учрежденія добились, между прочимъ, постановленія о ссудахъ строительнымъ компаніямъ изъ общественныхъ фондовъ. Ссуды выдаются также мѣстнымъ властямъ и тѣмъ отдѣльнымъ частнымъ лицамъ, дѣятельность которыхъ не направлена на спекуляцію. Такихъ ссудъ за послѣднія 20 лѣтъ въ Англіи было выдано на сумму слишкомъ въ 25 милл. рублей.

Примѣру Англіи послѣдовали и другія европейскія страны, распространивши принципъ государственнаго вмѣшательства и въ эту сферу человѣческаго быта.

Франція.

Во Франціи квартирный вопросъ возникъ послѣ холеры 1831 года. Холерныя дѣйствія вызвали въ свѣтъ спеціальную квартирную комиссію, созванную правительствомъ.

Нѣсколько надѣлавшихъ шуму санитарныхъ отчетовъ,— а именно санитарной полиціи сѣвернаго департамента (D. du

---

[1]) См. книгу К. Гуго: „Новѣйшія теченія въ англійскомъ городскомъ самоуправленіи“. Спб 1898 г.

Nord) и врача М. Госселета изъ Лилля, а также книга М. Фрежье „Des classes dangereuses dans les villes“ (1840) и проектъ Бланки и Виллерме о кварталахъ бѣдныхъ въ Руанѣ и Лиллѣ, представленный ими въ Académie des sciences morales et politique, подняли на ноги общественное мнѣніе. Правительство отозвалось рядомъ послѣдовавшихъ одинъ за другимъ декретовъ. Въ 1848 году одинъ префектъ парижской полиціи (Gervais de Caen) издалъ спеціальную инструкцію, упорядочивавшую жизнь въ меблированныхъ комнатахъ (garnis) и вводившую строгія постановленія относительно чистоты, вентиляціи, числа кроватей и пр. Затѣмъ выдѣляются постановленія—декретъ 1848 года и законъ 1850 года. Они дали странѣ начала санитарное, техническое и городское благоустройство. Изданныя правила проводились въ жизнь особымъ фактическимъ контролемъ спеціальныхъ комиссій, учреждавшихся общинными совѣтами. Но законъ этотъ не былъ обязательнымъ, поэтому общины на дѣлѣ не воспользовались своимъ новымъ правомъ; созданныя закономъ комиссіи учреждались въ видѣ исключенія и существовали обыкновенно весьма недолго. Кромѣ того, самъ законъ былъ все еще крайне недостаточенъ для успѣшной борьбы со зломъ. Во Франціи, спустя тридцать лѣтъ по изданіи закона 1850 года, все еще существовало свыше 200 тыс. домовъ безъ оконъ, и жившее въ нихъ населеніе въ количествѣ 1,3 милліона обречено было довольствоваться свѣтомъ и воздухомъ—единственной входной двери. Затѣмъ 1.857 тыс. зданій этой передовой страны имѣло всего по 2 окна. Въ крупныхъ городахъ бѣднѣйшее населеніе жило и живетъ въ самыхъ невозможныхъ условіяхъ, такъ что въ одномъ Парижѣ въ 70-хъ годахъ санитарная комиссія считала безотлагательно необходимымъ закрыть до тридцати тысячъ квартиръ.

Въ 1881 и 1885 годахъ депутатъ Надо (Martin Nadaud)

вносилъ въ парламентъ новый законопроектъ. Законопроектъ состоитъ изъ 8 параграфовъ слѣдующаго содержанія:

§ 1. Въ каждой общинѣ, ежегодно, въ февралѣ, созывается особая комиссія общественнаго здоровья. На комиссіи лежитъ обязанность слѣдить за всѣми жилыми помѣщеніями, а равно и принадлежащими къ нимъ службами, лѣстницами, кладовыми и пр. и удаленіе всего могущаго вредить здоровью населенія.

§§ 2 и 3 опредѣляютъ число членовъ и порядокъ ихъ избранія. Число членовъ комиссіи опредѣляется общиннымъ совѣтомъ, но не можетъ быть менѣе 6. Предсѣдательствуетъ мѣстный мэръ, а въ число членовъ обязательно входятъ врачъ и архитекторъ, могущіе и не жить въ этой общинѣ. Комиссія обновляется ежегодно выбытіемъ по очереди одной трети членовъ. Въ необходимыхъ случаяхъ нѣсколько общинъ созываютъ общую комиссію, гдѣ каждая община имѣетъ 2 делегатовъ. Въ такой соединенной комиссіи предсѣдательствуетъ мэръ наиболѣе населенной общины.

§§ 4, 5 и 6 опредѣляютъ порядокъ дѣлопроизводства, составленія отчета и формы сношенія какъ съ частными лицами, такъ и съ правительствомъ.

§ 7 даетъ комиссіи право подвергать взысканію за неисполненіе ея предписаній. Уклонившійся отъ послѣднихъ подвергается тюремному заключенію отъ 1 до 5 дней и денежному штрафу въ размѣрѣ полученной имъ квартирной платы за сданное дурное и вредное для здоровья помѣщеніе. При рецидивахъ штрафы удвоиваются. Штрафные капиталы идутъ на благотворительность. Окна и двери, устроенныя комиссіею, освобождаются на три года отъ налога на нихъ.

§ 8. Члены комиссіи могутъ получать жалованіе, а уклонившіяся отъ организаціи комиссіи общины уплачиваютъ особый штрафъ.

Квартирное законодательство съ тѣхъ поръ обогащалось кое-какими спеціальными актами. Въ недавнее время, именно въ 1893 году, былъ изданъ обширный законодательный актъ, стремящійся помочь бѣднотѣ пріобрѣсти и владѣть недвижимою собственностью. Законъ даетъ преимущества только тѣмъ, чьи жилища отвѣчаютъ основнымъ правиламъ санитаріи и доступны самому небогатому населенію.

Изъ всѣхъ французскихъ законодательныхъ актовъ обращаетъ на себя вниманіе законъ 1885 года относительно меблированныхъ комнатъ. Согласно послѣднему, какъ владѣльцу ихъ, такъ и жильцамъ ведется тщательная регистрація. Бродяги, нищіе и проститутки въ garnis не допускаются. Комнаты должны быть не менѣе 2,5 метровъ высоты, а на каждаго жильца должно приходиться minimum 14 куб. метровъ воздуха. Свѣдѣнія о числѣ лицъ, допускаемыхъ въ комнату, вывѣшиваются на видномъ мѣстѣ. Стѣны, полъ и окна содержатся въ опрятности и ремонтируются согласно особымъ предписаніямъ. Въ подвалахъ garnis устраиваются только послѣ спеціальнаго разрѣшенія санитарнаго надзора. Свѣтлое и чистое отхожее мѣсто должно быть не менѣе, какъ на 20 человѣкъ. Особая инспекція наблюдаетъ за точнымъ исполненіемъ закона.

Въ Австро-Венгріи, въ 1892 году, также былъ изданъ первый общеимперскій законъ о квартирахъ городского населенія. На первомъ планѣ опять-таки стоятъ постановленія изъ области общественной гигіены. Напримѣръ, согласно этому закону, зданія, предназначенныя для рабочаго населенія, освобождаются отъ налоговъ подоходнаго и поземельнаго въ тѣхъ случаяхъ, когда они содержатся согласно главнѣйшимъ требованіямъ гигіены жилища.

Въ Америкѣ заслуживаютъ вниманія законы 1855 г. штата Массачусетсъ, подчиняющіе фабричной инспекціи также и жи-

лища рабочихъ, и калифорнійскій законъ, воспрещающій сдачу въ наемъ помѣщеній объемомъ менѣе 500 кубич. футовъ на одно лицо.

Кое-какія законодательныя постановленія имѣются и въ Бельгіи, вообще много потрудившейся надъ разрѣшеніемъ квартирнаго вопроса; въ остальныхъ же государствахъ, какъ, напримѣръ, въ Германіи, Испаніи, Италіи, Швеціи и проч., пока еще не существуетъ особыхъ обще-государственныхъ постановленій, направленныхъ на регулированіе и реформированіе жилищнаго дѣла.

Въ Германіи въ послѣднее время само населеніе сознало необходимость именно государственной формы вмѣшательства въ жилищный вопросъ, о чемъ подробнѣе мы скажемъ въ своемъ мѣстѣ.

Здѣсь же насъ интересуетъ только указать и намѣтить роль государства въ занимающей насъ проблеммѣ, для того, чтобы получилась болѣе или менѣе вѣрная картина общей постановки этого вопроса на Западѣ.

ГЛАВА VI.

Пути сообщенія.

Въ числѣ основныхъ причинъ, вызывающихъ современное жилищное бѣдствіе, нами было указано — *населеніе*, ростъ и потребности котораго являются источникомъ жилищной проблеммы. Современная соціальная структура имѣетъ въ путяхъ сообщенія отличное орудіе борьбы съ концентраціею населенія въ отдѣльныхъ пунктахъ.

Однимъ изъ замѣчательныхъ учрежденій въ сферѣ квартирнаго вопроса является, наконецъ, организація болѣе дешеваго и удобнаго городского сообщенія. Городскіе пути сообщенія

дают возможность *децентрализировать* населеніе, которому такимъ образомъ дается возможность избирать для своего жилища мѣстности болѣе дешевыя, отдаленныя отъ тѣхъ центровъ торговли и промышленности, гдѣ оно находитъ себѣ заработокъ.

Вся задача сводится къ тому, чтобы возможно быстрѣе, дешевле и удобнѣе доставлять рабочее населеніе изъ окраинъ въ центры и обратно. Эта задача блестящимъ образомъ разрѣшается современными путями сообщенія: городскими желѣзными дорогами и трамваями *).

Такимъ образомъ первою необходимостью для большихъ городовъ являются такъ называемыя круговыя дороги, дающія возможность дешево и быстро сообщаться между отдѣльными частями города.

При наличности такихъ дорогъ и хорошо организованнаго сообщенія возможны и такъ называемые *рабочіе поѣзда* (Workmen's trains); они существовали въ Англіи отчасти и раньше изданія спеціальнаго о нихъ закона (Cheap Trains Act), и въ 1883 году, въ годъ обнародованія послѣдняго, уже было въ движеніи 107 ежедневныхъ рабочихъ поѣздовъ, съ общимъ пробѣгомъ въ 704 англ. мили. Цифры эти довольно значительны по сравненію съ обязательнымъ постановленіемъ закона, предписывающаго частнымъ желѣзнодорожнымъ обществамъ выпускать въ день по 11 поѣздовъ съ пробѣгомъ въ 50 англ. миль.

Въ настоящее время въ Лондонѣ около 270 станцій, между которыми безостановочно циркулируютъ рабочіе поѣзда. Самая

*) Но соціалъ-демократы вполнѣ справедливо указываютъ, что городскіе пути сообщенія, децентрализируя населеніе въ центрахъ, создаютъ спекуляцію и повышеніе цѣнъ на окраинахъ, т. е. только перемѣщаютъ сферу вліянія жилищнаго вопроса. Высказываясь противъ городскихъ путей, они вопроса не рѣшаютъ. Вѣрнѣе, на нашъ взглядъ, стремиться къ этой реформѣ при единовременности проведенія и другихъ.

желѣзнодорожная сѣть поистинѣ колоссальна: она занимаетъ приблизительно 20 квадратныхъ англійскихъ миль и выходитъ на одну треть изъ городскихъ предѣловъ, связывая пригороды и предмѣстья. Цѣна за проѣздъ не высока—три версты обходятся въ 2 — $2^1/_2$ копѣйки. Въ настоящее время въ Лондонѣ хлопочутъ о введеніи дешеваго поѣзднаго тарифа, объ увеличеніи самаго числа поѣздовъ и еще кое-какихъ улучшеніяхъ и, конечно, съ теченіемъ времени населеніе и этого добьется.

Законъ 1883 года (Cheap Trains Act), установившій рабочіе поѣзда, впервые ввелъ вмѣшательство государственной власти въ порядки пассажирскаго движенія англійскихъ желѣзныхъ дорогъ, почти цѣликомъ находящихся въ частныхъ рукахъ. Министерство, получивъ право по-своему регулировать беззастѣнчивые порядки англійскихъ желѣзнодорожныхъ компаній, обратило свое усиленное вниманіе на росписаніе поѣздовъ и на тарифъ поѣздной платы. Въ настоящее время англійскимъ милліонерамъ пришлось нѣсколько съузить размѣры своихъ неслыханныхъ дивидендовъ, и англійскій рабочій имѣетъ возможность пользоваться рабочими поѣздами за самую ничтожную цѣну. Она колеблется отъ 50 коп. до 1 рубля въ недѣлю, что при высокомъ Standart'ѣ of live тамошняго рабочаго и высокой заработной платѣ составляетъ незначительную сумму.

Согласно закону 1883 года о дешевыхъ поѣздахъ, послѣдніе должны ходить ежедневно отъ 6 ч. утра до 8 вечера, при чемъ число поѣздовъ должно соотвѣтствовать количеству нуждающихся въ нихъ рабочихъ. За этимъ, по тому же закону, слѣдитъ Board of Trade. Число поѣздовъ ежегодно сильно возрастаетъ. Въ 1896 году было ими перевезено 62 милліона человѣкъ.

Роль англійскихъ рабочихъ поѣздовъ съ успѣхомъ выполняютъ III классы городскихъ желѣзныхъ дорогъ въ другихъ

крупныхъ центрахъ Запада: Нью-Іоркъ и Чикаго, Берлинъ и Лондонъ, Парижъ и Вѣна владѣютъ хорошо организованнымъ городскимъ желѣзнодорожнымъ сообщеніемъ. Только наши столицы не идутъ дальше невозможныхъ конокъ и ванекъ, удобныхъ болѣе для каррикатуръ юмористическихъ журналовъ, чѣмъ для удобства жителей культурныхъ центровъ. Каждому изъ насъ хорошо знакомо неудобство передвиженія на болѣе значительное разстояніе, хотя бы, напримѣръ, въ Москвѣ. Понятно, что для недостаточнаго населенія это неудобство разростается до размѣровъ непреодолимой преграды. Косность нашихъ капиталистовъ въ этомъ дѣлѣ тѣмъ болѣе странна, что здѣсь, какъ извѣстно, больше чѣмъ гдѣ-либо можно получить львиныя доли незаслуженно-высокаго дивиденда. Нельзя поэтому не порадоваться газетнымъ слухамъ о постройкѣ въ Москвѣ круговой дороги. Изъ двухъ существующихъ проектовъ несомнѣнно необходимо отдать предпочтеніе тому изъ нихъ, который способствуетъ облегченію квартирной нужды, т.-е. проекту желѣзной дороги, пересѣкающей центральныя части Бѣлокаменной.

Кромѣ желѣзныхъ дорогъ хорошо устроенные *городскіе трамваи* также могутъ способствовать той же цѣли децентрализаціи населенія. Трамваи появились сравнительно очень недавно, въ самомъ началѣ 60-хъ годовъ, но уже успѣли покрыть города Европы громадною сѣтью своихъ путей. Безспорно, имъ принадлежитъ громадная будущность и въ дѣлѣ сношенія населенія окраинъ съ городскими центрами они окажутъ незамѣнимую услугу. Несомнѣнно также, что всѣ пути сообщенія, находящіеся въ предѣлахъ города, должны находиться въ вѣдѣніи послѣдняго.

Знатокъ городского хозяйства Гуго говоритъ, что «въ настоящее время всѣми признается тотъ принципъ городского самоуправленія, что право разрывать уличныя мостовыя и

пользоваться ими для спеціальныхъ цѣлей должно быть сохранено только за органами городского самоуправленія, строющими, ремонтирующими ихъ и владѣющими ими; оно не должно быть предоставляемо, какъ это дѣлалось раньше, частнымъ обществамъ и отдѣльнымъ личностямъ. Но ни въ какой другой отрасли не приходится столько пользоваться улицами, какъ въ дѣлѣ городскихъ трамваевъ» *). Весь порядокъ дѣла даетъ цѣлый рядъ неоспоримыхъ доказательствъ въ пользу городского хозяйства. Это давно сознано въ Англіи, гдѣ въ настоящее время большинство городовъ уже само строитъ свои трамваи, сообразуясь съ нуждами населенія. Нѣсколько свыше трети (280 миль) всей англійской трамвайной сѣти находится въ рукахъ городовъ. Постройка ихъ обошлась *дешевле*, чѣмъ постройка линій, выстроенныхъ частными обществами. Такимъ образомъ, въ Англіи въ пользу городского веденія хозяйства говоритъ и стремленіе къ экономіи народнаго богатства. По статистическому подсчету, приводимому К. Гуго, одна миля трамвайнаго полотна обходилась въ Англіи городу въ полтора раза дешевле, чѣмъ частнымъ лицамъ. Это не могло, въ свою очередь, не повліять на высоту проѣздной платы, которая, само собою разумѣется, въ городскихъ предпріятіяхъ населенію доступнѣе.

Въ 1899 году Чемберленъ внесъ въ парламентъ проектъ закона, разрѣшающаго жилищный вопросъ именно путемъ децентрализаціи народонаселенія. Это такъ назыв. Small Dwellings Acquisition Act 1899 **), предоставляющій право устройства

*) *Гуго К.* Новѣйшія теченія въ англійскомъ городскомъ самоуправленіи. Русск. перев. СПБ. 1898 г. Глава XI. Городскіе трамваи, стр. 253—276

**) Подробности приведены *Alfred Smith:* „The Housing Question". London. 1900, а также *Oppenheimer F.:* Die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England Лейпцигъ. 1900 г., стр. 165.

небольшимъ городамъ дешевыхъ жилищъ въ цѣляхъ выселенія жителей крупныхъ центровъ въ мелкіе посёлки. Это направленіе экономической политики является безспорно новымъ орудіемъ для борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ въ современныхъ городахъ.

ГЛАВА VII.

Національная квартирная реформа.

За послѣдніе два—три года въ Германіи возникло совершенно новое теченіе въ области квартирнаго вопроса. Оно носитъ своеобразное названіе „національной квартирной реформы" и коренится въ разочарованіи всѣми выше изложенными путями разрѣшенія квартирнаго вопроса. Агитація въ пользу этого движенія еще только начинается, и идея его еще не успѣла повсемѣстно проникнуть и подвергнуться достаточной критикѣ со стороны спеціалистовъ.

Исторія этой агитаціи слѣдующая: Въ 1893 году вышла брошюра журналиста А. Лехлера, подъ заглавіемъ: „Wohlfahrt-Einrichtungen über ganz Deutschland durch gemeinnützige Privatthätigkeit unter Reichsgarantie". Въ ней доказывалось, что, несмотря на всѣ добрыя намѣренія различныхъ крупныхъ предпринимателей, обществъ, товариществъ и муниципалитетовъ, существующее бѣдствіе не можетъ быть ими устранено, такъ какъ это бѣдствіе (Elend) пустило слишкомъ глубокіе и широкіе корни въ жизни, чтобы бороться съ нимъ незначительными изолированными попытками.

Вмѣстѣ съ тѣмъ пониженіе высоты процента сдѣлало прежніе разсчеты болѣе благопріятными, и притомъ настолько, что народныя сбереженія обогатились значительными фондами. Для успѣшнаго разрѣшенія квартирнаго вопроса необходимо

устройство по всей странѣ совершенно оригинальной системы, а именно цѣлой сѣти учрежденій, долженствующей взять квартирное дѣло въ свои руки. Единственнымъ иниціаторомъ и организаторомъ должна быть правительственная власть. Всѣ мелкія провинціальныя учрежденія подчиняются одному центральному вѣдомству. Средства пріобрѣтаются выпускомъ гарантированныхъ правительствомъ 4%, которые, въ виду болѣе низкаго % (3) государственныхъ бумагъ въ Германіи, должны найти себѣ на биржѣ хорошую реализацію.

Брошюра Лейхнера имѣла нѣкоторый успѣхъ. Мысли его поддержали два первоклассныхъ нѣмецкихъ экономиста Шеффле и покойный В. Рошеръ, отозвавшіеся съ большою похвалою объ идеяхъ Лейхнера. Авторитетъ же профессора, и особенно выдающагося, много значитъ въ общественной жизни Германіи.

Затѣмъ появилась уже большая книга журналиста Paul'я Lechler'a подъ заглавіемъ «Nationale Wohnungsreform», въ основаніе которой легла брошюра упомянутаго автора. Книжка пущена по очень дешевой цѣнѣ, написана хлесткимъ языкомъ. Предисловіе написано Шеффле, статья котораго по тому же вопросу и съ тѣмъ же заглавіемъ, что и книжка Лехлера, служитъ приложеніемъ.

«Квартирный вопросъ, съ его нравственною и воспитательною подкладкой, сосредоточиваетъ на себѣ вниманіе всѣхъ друзей народа. Какъ много было уже писано и говорено о квартирныхъ неурядицахъ, этой печальной страницѣ цивилизаціи, и какъ сравнительно мало было до сихъ поръ достигнуто! Уничтоженіе этихъ неурядицъ дѣйствительно составляетъ то средство, помощью котораго могъ бы быть задержанъ духовный и соціальный регрессъ нашего народа» (стр. 2).

Но все, что до сихъ поръ было сдѣлано, думаетъ авторъ,

было крайне неудачно, — ни частныя лица, ни акціонерныя общества, ни государство не представляютъ изъ себя тѣхъ факторовъ, отъ которыхъ можно ожидать разрѣшенія квартирнаго вопроса. Но государство имѣетъ возможность разрѣшить вопросъ, хотя и не тѣми путями, которыми оно до сихъ поръ шло. «Дѣятельность государства должна ограничиваться участіемъ въ организаціи и гарантіей при созданіи необходимыхъ средствъ путемъ кредита» (стр. 20). «Національная же квартирная реформа должна произойти при помощи народа и для народа, и сотрудническая работа правительства должна ограничиваться инціативой дѣла, его дальнѣйшимъ обсужденіемъ и надзоромъ за всею организаціей».

Взвалить на плечи правительства это дѣло возможно по тѣмъ же мотивамъ, по которымъ руководствовались при созданіи грандіознаго зданія государственнаго страхованія рабочихъ. Авторъ приводитъ слова Шенберга, думающаго, что государство не представляетъ изъ себя только юридическую общину, но также и жизненную общину народа (Lebensgemeinschaft des Volkes) и его задачу составляетъ всюду охранять организованныя силы народа, гдѣ національныя цѣли народной жизни не достигаются свободною дѣятельностью отдѣльныхъ лицъ и общества.

Исполнить все это должна одна сложная, на подобіе рабочаго страхованія, государственная организація. Организуя особый заемъ, какъ помощью выпуска особыхъ бумажныхъ цѣнностей, такъ и путемъ позаимствованія изъ фондовъ инвалиднаго и старческаго страхованія, эта организація сможетъ подарить почти каждой нуждающейся семьѣ по домику и учредить особыя колоніи въ провинціи, жителямъ которыхъ, въ виду проектируемаго также удешевленнаго тарифа, уже легко будетъ сообщаться съ городами. Всѣмъ дѣломъ должна завѣдывать сложная организація, съ центральною властью и

отдѣльными провинціальными органами, впрочемъ, довольно самостоятельными. Лехлеръ довольно обстоятельно и детально разработалъ свой проектъ и привелъ рядъ интересныхъ и остроумныхъ соображеній pro и contra. Но что заслуживаетъ особаго вниманія—это тотъ фактъ, что новый проектъ, долженствующій подарить Германіи національную квартирную организацію и вмѣстѣ съ тѣмъ разрѣшить по новому квартирный вопросъ, нашелъ себѣ уже рядъ сторонниковъ среди весьма компетентныхъ и серьезныхъ лицъ нѣмецкаго общества. 29-го мая 1896 года въ Штутгартѣ состоялся съѣздъ лицъ, сочувствующихъ идеѣ національной квартирной реформы. Здѣсь были болѣе или менѣе точно формулированы требованія союзниковъ Лехлера-Шеффле и детально регламентированъ планъ введенія реформы. На съѣздѣ, помимо иниціаторовъ реформы и представителей штутгартскаго муниципалитета, присутствовали журналисты, профессора и духовенство. Будущее должно показать практическіе результаты этого во всякомъ случаѣ весьма интереснаго эксперимента. Впрочемъ, общее настроеніе въ Германіи не въ пользу этого теченія. Наиболѣе передовые умы увлечены инымъ способомъ разрѣшенія жилищнаго вопроса, а именно путемъ *аграрной реформы*, которой, въ виду важности этого направленія, мы посвящаемъ особый выпускъ нашего изслѣдованія. Здѣсь же мы ограничиваемся нѣсколькими общими замѣчаніями.

ГЛАВА VIII.

Преобразованіе земельнаго владѣнія.

(Аграрная реформа).

Одною изъ главнѣйшихъ экономическихъ причинъ современнаго жилищнаго бѣдствія является, какъ я уже говорилъ (см. стр. 19), частная земельная собственность. Стремясь къ

разрѣшенію жилищнаго вопроса по существу, экономисты не могли не задуматься надъ реформою и въ этой области и въ поискахъ средствъ борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ не могли не остановиться на мысли объ измѣненіи существующихъ земельныхъ (аграрныхъ) отношеній. Къ тому же многіе изъ источниковъ современной аграрной программы, многіе изъ ея наиболѣе жизненныхъ пунктовъ коренятся именно въ характерной и общераспространенной формѣ современной земельной собственности, а именно частной собственности.

Такимъ образомъ, и въ городѣ, и въ деревнѣ какъ бы пришли къ одному и тому же выводу, къ необходимости земельной или такъ назыв. *аграрной реформы*. Она, въ концѣ концовъ, сводится къ уничтоженію частной собственности на землю, а слѣдовательно къ одной изъ новыхъ варіацій стараго, какъ и сама современная культура — аграрнаго соціализма.

Аграрный соціализмъ былъ хорошо извѣстенъ и Греціи и Риму *). Здѣсь уже ставился интересующій современное русское общество вопросъ объ общинномъ землевладѣніи. Страницы, посвященныя этой проблеммѣ въ Политикѣ Аристотеля, представляютъ изъ себя до сихъ поръ нѣчто глубокопоучительное и за двѣ слишкомъ тысячи лѣтъ неутратившее цѣнности.

Аграрные безпорядки и борьба сельскаго пролетаріата съ земельными хищниками были извѣстны Греціи за 6 вѣковъ до Р. Хр. Дошедшія до насъ извѣстія отъ того времени рисуютъ сельскій бытъ античнаго міра въ весьма неприглядномъ свѣтѣ. Деревенское населеніе и тогда уже было раздѣлено на два враждебныхъ и неравныхъ класса—многочисленныхъ полунищихъ и немногихъ богачей-землевладѣльцевъ. Пропасть между

*) *Pöhlmann K.*: Geschichte des antiken Socialismus und Kommunismus. 2 т. Munchen. 1893—95 гг.

ними была глубока и отлично сознавалась бѣднотою. Тогдашнее «крестьянство», если позволено будетъ такъ выразиться, часто возмущалось существовавшими порядками, и возстанія его были такъ же часты и сильны, какъ и позже, въ средніе вѣка или наши дни. Извѣстія о сильныхъ аграрныхъ безпорядкахъ сохранились изъ Спарты, Аѳинъ, Мегары, Рима. Возстававшіе «сельчане» ополчались на богачей и грабили и уничтожали ихъ имущества. Они требовали себѣ «земли», но, впрочемъ, никакой опредѣленной аграрной программы не имѣли. Мечты о золотомъ вѣкѣ и изсякавшую тысячелѣтія идею коммунизма подарилъ міру греческій же философъ Платонъ.

Исторія римскаго законодательства даетъ намъ рѣдкую по силѣ картину созданія оппозиціоннаго теченія противъ частной земельной собственности. Законы Лицинія, а въ особенности знаменитые законы Тиверія и Кайя Гракховъ, боровшихся съ частнымъ землевладѣніемъ и ростомъ могущества отдѣльныхъ крупныхъ землевладѣльцевъ, легли въ основу аграрнаго соціализма, завѣщаннаго Римомъ послѣдующимъ историческимъ эпохамъ.

Въ различныхъ коммунистическихъ движеніяхъ ессеевъ, терапевтовъ, позднѣе лоллардовъ, моравскихъ братьевъ и пр. аграрно-соціалистическія тенденціи не умирали и передались и нашему времени.

Начиная съ XVII вѣка, эта тенденція вспыхиваетъ съ новою силою. Но теперь ужъ это не туманное стремленіе къ общему братскому владѣнію землею, а уже ясно формулированное требованіе огосударствленія земли, выкупа всей территоріи, гдѣ живетъ нація, государственною властью, словомъ, *націонализація* земли.

Это было впервые формулировано нѣкіимъ Чемберленомъ, англійскимъ адвокатомъ XVII столѣтія, ратовавшимъ за выкупъ всѣхъ частновладѣльческихъ земель правительствомъ. Его идеи

были изложены въ книгѣ «Адвокатъ бѣдныхъ», служившей евангеліемъ для левеллеровъ.

Затѣмъ эта тенденція уже въ Англіи не умираетъ. Крайняя тяжесть зависимости всего населенія острова отъ небольшой кучки землевладѣльцевъ сдѣлала Англію особенно воспріимчивою къ идеѣ націонализаціи земли. Здѣсь въ теченіе столѣтія, начиная съ конца XVIII вѣка, мы видимъ длинный рядъ писателей, отстаивающихъ съ неослабѣвающимъ жаромъ это направленіе. Таковы: Томасъ Спексъ, Галль, Вильямъ Ожильвье, Патрикъ Эдвардъ Довъ, Карпентеръ, О'Бріеннъ, Гамильтонъ, Д. Стюартъ Миль, Альфредъ Россель Уоллэсъ, Спенсеръ, Гайдманъ и нѣкот. другіе. Каждый изъ нихъ или разрабатывалъ теорію своего предшественника или нѣсколько иначе формулировалъ свои воззрѣнія.

Громаднымъ шагомъ впередъ въ дѣлѣ развитія идеи націонализаціи земли явились сочиненія американца Генриха Джорджа, которыя, въ особенности его «Прогрессъ и бѣдность», были переведены на всѣ языки и послужили толчкомъ для агитаціи въ этомъ направленіи.

Агитація привела къ учрежденію особыхъ обществъ земельной реформы. Такъ Уоллэсъ (Wallace) организовалъ союзъ для разработки практическихъ способовъ передачи земли въ собственность государства. Болѣе рьяные изъ членовъ вскорѣ перешли къ идеямъ Генри Джорджа и организовали Land Reform Union, которая затѣмъ стала называться Land Restoration League. Члены послѣдней принимаютъ теорію государственнаго вознагражденія, но, согласно съ Генри Джорджемъ, предлагаютъ, между прочимъ, учредить особый поземельный налогъ въ такой мѣрѣ, чтобы доходъ отъ земли поступалъ въ пользу казны. Съ идеями въ томъ же направленіи основалась въ 1884 году и Шотландская земельная лига. Въ настоящее время въ Англіи дѣйствуютъ слѣдующія четыре лиги, а именно: Land Reform

Association, Land Restoration League (Red-Vans), Land Nationalization Society, Land values Taxation Comitee.

Въ Германіи противъ частной земельной собственности первый выступилъ Госсенъ въ своемъ довольно неуклюжемъ сочиненіи: «Entwickelung der Gesetze des menschlichen Verkehrs und der herausfliessenden Regeln für menschlichen Handeln. 1853». Затѣмъ позднѣе, подъ вліяніемъ Г. Джорджа, выступили новые защитники этого направленія: Михаилъ Флюршеймъ, Отто Эфферцъ, Гельдорфъ-Баумерсроде. Они доказывали, что Германія еще болѣе Англіи нуждается въ скорѣйшемъ осуществленіи аграрной реформы. «Жилища англійскаго рабочаго, по увѣренію М. Флюршейма *), построенныя хотя, дѣйствительно, и на арендованной землѣ, все же много дешевле, здоровѣе и просторнѣе, чѣмъ убогія конуры берлинскаго или лейпцигскаго пролетаріата, ютящагося на землѣ частныхъ лицъ».

Вопросъ отчужденія земли отъ частныхъ лицъ нашелъ значительную и солидную поддержку въ лицѣ выдающагося нѣмецкаго экономиста проф. А. Вагнера **).

По его воззрѣніямъ, всѣ средства борьбы съ жилищною

---

*) *Flurscheim M.* Das Staatsmonopol des Grundpfondrechts. Минденъ, 1885

**) Нѣкоторые совершенно ошибочно относятъ къ „земельнымъ реформаторамъ“ и Шеффле, но онъ самъ категорически высказывается противъ нихъ. Онъ говоритъ: „Die Landwirthschaft ist gewiss nothleidend, aber in Aetiologie, Diagnose und Therapie ihrer wirthschaftlichen Krankheiten bin ich nach langem, widerholtem und eindringendem Nachdenken stets zu einem von den Meinungen und Zielen der Boden verstaatlicher ganzlich abweichenden Standpunkt der Betrachtung gelangt, so sehr ich Talent, Eifer und gute Absicht der Bodenreformer in allen Ehren halte.“ *A. Schaffle*: Deutsche Kern und Zeitfragen. Neue Folge. Berlin (Hoffman.). 1895, стр. 284 (Die Bodenverstaatlichung der „Landreformer“).

нуждою, разъ только они не касаются правоспособности на землю, являются чистѣйшими палліативами. Реформа по Вагнеру должна состоять въ экспропріаціи частной городской земельной собственности (*A. Wagner*. Grundbesitz. Handwörterbuch. 2 изд., т. IV, стр. 793).

Въ послѣдніе годы въ Германіи образовался союзъ Bund der Deutschen Bodenreformer, который усматриваетъ, что существенная часть соціальной проблеммы коренится въ разрѣшеніи земельнаго вопроса. Союзъ имѣетъ свой органъ «Deutsche Volksstimme», выходящій въ Берлинѣ и редактируемый Adolf Damaschke, авторомъ весьма интересной книги: «Aufgaben der Gemeindepolitik» («Vom Gemeinde-Socialismus»), (G. Fischer, Jena, 1901).

Союзъ нѣмецкихъ земельныхъ реформаторовъ преслѣдуетъ слѣдующія цѣли: передачу всего поземельнаго кредита въ общественныя руки, уничтоженіе вреднаго для общества использованія силъ природы и монопольнаго производства, сохраненіе и увеличеніе площади общественнаго землевладѣнія.

Что же касается спеціально жилищнаго вопроса, то союзъ стремится къ изданію особаго жилищнаго закона, направленнаго противъ современныхъ неурядицъ, къ поддержанію домостроительныхъ обществъ, строящихъ на арендованной общественной землѣ, и къ снабженію общинъ различными правами, дающими имъ возможность привести въ порядокъ и округлить свои территоріи.

Союзъ, кромѣ того, полагаетъ, что жилищный вопросъ, по крайней мѣрѣ въ нѣмецкихъ промышленныхъ центрахъ, является существеннымъ образомъ земельнымъ вопросомъ. Земельная реформа составляетъ поэтому и жилищную реформу. Произвести эту реформу можетъ въ значительной мѣрѣ и община, которая путемъ созданія особыхъ налоговъ можемъ бороться съ земельною спекуляціею, ростовщичествомъ и капитализмомъ.

Выдвигаемая земельными реформаторами сторона жилищнаго вопроса, какъ мы уже выше видѣли, касается одного изъ основныхъ и наиболѣе существенныхъ факторовъ современнаго жилищнаго бѣдствія—частной земельной собственности на землю, предназначаемую подъ постройки жилищъ.

Предлагаемыя земельными реформаторами мѣры, дѣйствительно, могутъ, повидимому, парализовать дальнѣйшее развитіе цѣнъ на землю, земельное хищничество, ростовщичество и капитализмъ, которые такъ вліяютъ на образованіе квартирной платы, а слѣдовательно признаніе ихъ программы является дѣломъ вполнѣ своевременнымъ и цѣлесообразнымъ для всѣхъ странъ, гдѣ земля, идущая подъ постройки, является предметомъ частнаго владѣнія и спекуляціи. Не предрѣшая вопроса о всей національной территоріи, я полагаю, что земля въ предѣлахъ современныхъ городовъ и поселковъ должна находиться у частныхъ лицъ только на правѣ пользованія, а не владѣнія, чѣмъ въ значительной мѣрѣ можетъ быть задержано дальнѣйшее повышеніе цѣнъ на жилище.

Но такъ какъ подобнаго рода преобразованіе затрогиваетъ лишь одну только причину современнаго жилищнаго бѣдствія, то я полагалъ бы вполнѣ цѣлесообразнымъ единовременно производить и тѣ преобразованія, которыя всецѣло зависятъ отъ усмотрѣнія общественной иниціативы, дѣятельности городскихъ самоуправленій и государственной власти.

Развитіе городскихъ путей сообщенія въ цѣляхъ децентрализаціи также является, какъ мы видѣли, весьма существеннымъ мѣропріятіемъ, но оно одно безъ участія въ преобразовательномъ процессѣ измѣненія земельныхъ условій ведетъ, въ концѣ концовъ, къ усиленію жилищнаго бѣдствія.

Нашъ очеркъ постановки жилищнаго вопроса на Западѣ былъ бы не полонъ, если бы мы не коснулись и отно-

шенія къ этому вопросу соціалистическихъ экономистовъ и впереди другихъ мнѣнія вождей нѣмецкой соціалъ-демократіи.

Со стороны этого направленія мы видимъ рѣшительную смѣну двухъ совершенно противоположныхъ воззрѣній. Родоначальники соціализма, его «отцы» и «апостолы», не удѣлили никакого вниманія жилищной проблеммѣ. Предлагая измѣнить кореннымъ образомъ все строеніе современнаго соціальнаго строя, они въ большинствѣ случаевъ не входили въ обсужденіе частныхъ вопросовъ, куда относили они и вопросъ о жилищѣ, касающихся будущаго общества или государства Такія фантазіи, какъ аллюминіевые дома-фаланстеры Фурье, въ счетъ не идутъ, такъ какъ это, конечно, нельзя разсматривать какъ проектъ или путь разрѣшенія жилищной задачи. Нѣкоторымъ исключеніемъ среди другихъ является одинъ Прудонъ. Отъ его проницательнаго взора не укрылась и такая глубокая, но замаскированная соціальная язва общества, какъ жилищное бѣдствіе, но и онъ не установилъ вопроса, не пытался разрѣшить задачу въ какую-либо сторону. Столпы нѣмецкаго соціализма—Вейзенгрюнъ, Родбертусъ, Марксъ—не высказались опредѣленно по интересующему насъ вопросу. Правда, dii minores: Энгельсъ, Бебель, Либкнехтъ, Кауцкій затрогивали этотъ вопросъ, особенно первый изъ нихъ, выпустившій даже небольшую, но мало интересную брошюрку, но все это дѣлалось случайно, такъ сказать мимоходомъ и ограничивалось приведеніемъ вопіющихъ примѣровъ жилищныхъ безпорядковъ для сгущенія красокъ на картинѣ бѣдствій современнаго пролетаріата. Но всѣ они высказались по вопросу о реформѣ современныхъ жилищныхъ условій отрицательно, принципіально считая всякую попытку разрѣшенія частичнаго вопроса соціальной проблеммы на почвѣ существующихъ условій—безсодержательнымъ и малоплодотворнымъ палліативомъ. Эту же точку зрѣнія усвоила себѣ и соціалъ-демократическая партія.

Въ концѣ 60-хъ и началѣ 70-хъ годовъ, когда соціалъ-демократы впервые выступали на общественную арену Германіи, какъ политически-организованная партія, въ основѣ всего соціалистическаго міровоззрѣнія покоилось твердое убѣжденіе въ необходимости и близости соціальной катастрофы. Возня съ жилищными неурядицами казалась столь несерьезнымъ и нестоющимъ особаго вниманія дѣломъ. На годовомъ собраніи (Parteitag'ѣ) партіи въ 1872 г. всѣ стремленія общества къ преобразованіямъ жилища были объявлены реакціонными. Резолюція собранія гласила, что жилищная реформа—«подачка отъ современнаго государства и городскихъ властей, посаженныхъ современною системою трехъ-класснаго дѣленія общества», и что только свободнымъ разрѣшеніемъ всего рабочаго вопроса разрѣшится въ результатѣ и жилищный вопросъ.

Такъ дѣло шло до 90-хъ годовъ, когда, въ серединѣ ихъ, произошли существенныя измѣненія въ міровоззрѣніи марксискихъ экономистовъ. Теорія соціальной катастрофы была отброшена и вѣра въ нее стала признакомъ «дурного тона». Соціальная реформа многимъ перестала казаться жалкимъ палліативомъ, измышленнымъ лицемѣрною и услужливою находчивостью буржуазной политической экономіи. Необходимость скорѣйшаго разрѣшенія жилищнаго вопроса была признана и преобразовательные планы вошли въ программу соціалъ-демократіи. Такимъ образомъ, въ настоящее время и эта вліятельная сила стала на сторонѣ требованій преобразованія современныхъ жилищныхъ условій.

Добавленія, подробности и исправленія.

Къ стр. IX. Въ экономической литературѣ подобнаго рода заявленія не рѣдкость. Наблюдателю каждаго большого города хорошо извѣстно это явленіе. Въ большихъ городахъ цивилизованнаго міра отсутствіе ночлега и, если такъ можно выразиться, суррогатъ ночлега принимаетъ особенно уродливыя формы Но наблюденія конца XIX вѣка врядъ ли разнятся отъ наблюденій изъ начала или изъ середины того же столѣтія: соціальное положеніе массъ, склонное къ быстрому регрессу, рѣдко улучшается въ короткіе промежутки времени. Вотъ что писалъ знаменитый другъ Карла Маркса по этому поводу еще въ началѣ 40-хъ годовъ XIX вѣка: «Каждое утро 50 тысячъ человѣкъ встаютъ въ Лондонѣ, не зная, куда имъ преклонить голову слѣдующую ночь. Счастливѣйшіе изъ нихъ тѣ, которымъ удастся сохранить до вечера одинъ или два пенса: эти идутъ въ имѣющіеся въ каждомъ (англійскомъ) городѣ въ изобили (?) ночлежные дома (такъ назыв. lodginghouse), гдѣ они за деньги всегда получатъ ночлегъ, но какой ужасный ночлегъ!»—И авторъ рисуетъ нѣсколько потрясающихъ картинъ, достойныхъ пера Данте: омерзительную нищету и голодное умираніе въ невѣроятныхъ логовищахъ, недостойныхъ и звѣря. Но и это еще «счастливцы». «Но тѣ, которые и такого пріюта не найдутъ, спятъ тамъ, гдѣ ихъ настигнетъ ночь, гдѣ они найдутъ себѣ мѣсто: въ пассажахъ, въ аркадахъ, въ какомъ-нибудь углу, гдѣ полиція или собственникъ оставляютъ ихъ въ покоѣ, въ паркахъ и на скамейкахъ» (*Engels Fr.*: «Die Lage der arbeitenden Klasse in England». 2 изд. Штуттгартъ. 1892 г., стр. 31). Съ 1845 года, когда вышло первое изданіе книги Энгельса, многое въ Англіи измѣнилось, интеллигентные рабочіе окончательно организовались, развилось обширное рабочее законодательство, standart of life англійскихъ рабочихъ, — вопреки мрачныхъ выводовъ изъ «желѣзнаго закона» Лассаля,—повысился, общество постепенно дошло до сознанія необходимости соціальной реформы, скопились

грандіозныя богатства въ рукахъ государства и частныхъ лицъ, — а положеніе жилищнаго дѣла нисколько не измѣнилось. Соціальная проблемма попрежнему грозно стоитъ передъ дошедшимъ до высокаго развитія капиталистическимъ строемъ Англіи, черезъ бездонную пропасть между трудомъ и капиталомъ, между бѣднымъ и богатымъ попрежнему перекинуты мостики только въ головахъ кабинетныхъ теоретиковъ и попрежнему сотни тысячъ бодрыхъ и трудоспособныхъ людей нуждаются въ пищѣ и кровѣ.

Къ стр. XVI. Жилыя помѣщенія частныхъ лицъ въ Греціи были весьма незатѣйливы; все искусство вкладывалось въ общественныя зданія (театры, храмы, бани и пр.). Изъ извѣстныхъ намъ частныхъ зданій болѣе ранняго періода интересно детальное описаніе дома Одиссея. Кому не интересно разбираться въ гомеровскомъ текстѣ и собирать картину по кусочкамъ, тотъ найдетъ образное описаніе жилища сына Уллиса въ «Реальномъ словарѣ классическихъ древностей» *Фридриха Любкера*. Русск. переводъ съ доп. проф. *Модестова*. СПБ. 1888 г. Здѣсь въ статьѣ «Домъ» описано и это жилище.

Въ болѣе позднемъ періодѣ греческой исторіи мы видимъ то же соотношеніе: жилище частныхъ лицъ остается попрежнему простымъ, общественныя зданія изумляютъ и понынѣ своею роскошью и грандіозностью. Впрочемъ, отдѣльныя лица и тогда иногда строили себѣ особняки дворцоваго типа Такія жилища, кажется, охотнѣе устраивались преимущественно за городомъ и менѣе охотно перебирались въ города До насъ дошло прямое свидѣтельство Ѳукидида относительно этихъ загородныхъ виллъ у аѳинянъ. Онъ говоритъ: «...богатыхъ людей огорчало это потому, что они лишались прекраснаго состоянія, своихъ *великолѣпныхъ домовъ по деревнямъ* съ драгоцѣнною утварью» (кн. II, 65).

Къ стр. XVII. Другой трудъ, рисующій положеніе жилища въ античную эпоху—*Lange*: Das antike griechisch-romische Wohnhaus. L. 1878. Это сочиненіе имѣетъ болѣе архитектурно-описательный характеръ.

Къ стр. XVIII. Римскій писатель Ветрувіусъ, авторъ труда De Architectura, вообще одинъ изъ главнѣйшихъ источниковъ нашихъ свѣдѣній о римскомъ жилищѣ, свѣдѣній вообще весьма скудныхъ. «Ветрувій, — говоритъ знатокъ классическихъ древностей Любкеръ (см. стр. 1112. Реальный словарь классической древности),—точнѣе всѣхъ, но и онъ не даетъ полной картины».—Изъ его же описанія видно, что римскіе жилые дома снаружи были невзрачны и неизящны, но зато внутри поражали роскошью и плѣняли уютностью.

Къ стр. XXII Жилые дома средневѣковыхъ городовъ обыкновенно были на масштабъ современнаго европейца очень не велики. Квартира состояла изъ двухъ комнатъ и кухни. Въ помѣстьяхъ, наприм., Каролингской эпохи, господскіе дома также были не больше и состояли изъ кухни, одной, двухъ или рѣже изъ трехъ жилыхъ комнатъ. Одна или двѣ изъ нихъ отводились часто подъ кладовыя.

Къ стр. XXIII, сноска I-я. О средневѣковомъ городѣ много свѣдѣній можно найти въ громадномъ 4-хъ томномъ трудѣ *Georg*'а *Ludwig*'а *von Maurer*'а: Geschichte der Stadteverfassung in Deutschland. Erlangen. 1869—1871. Особенно важенъ 2-й томъ, стр 1—191. Здѣсь подробно описывается какъ средневѣковый нѣмецкій городъ, такъ и жилище того времени. Всѣ дома были одноэтажные и строились первоначально изъ дерева. Примѣрно съ XII вѣка въ Европѣ появляются каменныя постройки, но сначала только въ городахъ. Въ одномъ документѣ 1340 года говорится: «steinhus und hultzenhuser gelegen oben an der Gassen». Но камень входилъ въ употребленіе медленно. Согласно *Адаму Бременскому*, важнѣйшія постройки сѣверныхъ вольныхъ городовъ еще въ XIII вѣкѣ были деревянныя. У насъ средневѣковому городу посвящены работы Дитятина, Иванова и Джевиллегова.

Къ стр. XXIII. Пожарамъ способствовали соломенныя крыши городскихъ зданій. Въ трудѣ *von Ulmenstein*'а Исторія города Ветцлара (т. II, стр. 261) на 1689 годъ говорится: «Die Stadt habe nur holzerne, mit Stecken geflochtene und mit Lehm ubertuchnete Hauser. Es gebe nur sehr wenige, welche ganz von Stein bestehe. Die meisten hatten keine Brandmauern, und seien nur mit *Strok gedeckt.* Viele derselben hatten keine rechte Kuchen und keine *gemauerten Schornsteine*». Два же столѣтія раньше, т. е. въ XIV и XV вѣкахъ, соломенныя крыши были обычнымъ явленіемъ во всѣхъ даже крупнѣйшихъ городахъ Европы. См. *G. Maurer:* Geschichte der Stadteverfassung in Deutschl. T. II, стр 9.

Къ стр. XXXII. Въ 1845 году вышло въ исторіи европейской экономической литературы сочиненіе Фр. Энгельса: «Die Lage der arbeitenden Klassen in England», гдѣ, между прочимъ, описаны ужасные лондонскіе ночлежные дома и ночевки безпріютныхъ въ паркахъ, о чемъ спустя 50 лѣтъ опять-таки повѣствуетъ новый наблюдатель Бутсъ (In darkest England).

Къ стр. XLVII. Въ 1901 году жилищный вопросъ обсуждался на съѣздахъ двухъ нѣмецкихъ партій: соціалъ-демократической и южно-нѣмецкой народной партіи.

Къ стр. L, 2 строка снизу. также въ газетѣ «Munchner Post». органѣ баварской соціалъ-демократіи. См 1898 годъ №№ 276 и 279.

Къ стр. LI. Послѣднею выдающеюся новостью въ области литературы жилищнаго вопроса является *VI Международный жилищный конгрессъ въ Дюссельдорфѣ 1902 года* (*съ 15—19 іюня*). Съѣздъ былъ необычайно многолюдный и оживленный. Итоги его будутъ изложены въ послѣдующихъ выпускахъ.

Къ стр. LIII, 3 строка сверху: усложненіемъ жизни; 12 строка снизу: М. Флюршеймъ.

Къ стр. LIV, 2 стр. снизу: вмѣсто: важны также далеко,— читай: важное.

Къ стр. 2, 2 строка снизу. не 3, а 2,5 куб. саж. или 876 куб. футовъ воздуха.

Къ стр. 3, 16 строка сверху: не 350 куб. фут., а 388 куб. футовъ.

Къ стр. 6. Число европейскихъ подваловъ колеблется, смотря по мѣсту. Такъ, въ нѣкоторыхъ городахъ Австріи число подваловъ и значительно и возрастаетъ. Въ Парижѣ количество ихъ значительно уменьшилось. Для Австріи имѣются точныя данныя для двухъ городовъ: Вѣны и Граца; въ первомъ число подваловъ за 10 лѣтъ (1880—1890) съ 0,3% всѣхъ жилищъ возросло до 1,2%, а въ Грацѣ съ 3,8% до 6,9%. Извѣстенъ и болѣе значительный процентъ подвальныхъ жилищъ на Западѣ. Въ Галле, по переписи 1 декабря 1890 г., количество подваловъ достигало 7% и въ нихъ *жило 8% всего населенія города!*

Къ стр. 6, 9 строка сверху: не 11%, а 8%

Къ стр 10. Въ отдѣльныхъ случаяхъ число чердачныхъ помѣщеній прямо невѣроятно. Такъ, въ Рейхенбергѣ, въ Германіи — 24,5%, всѣхъ квартиръ, т. е. ¼ ихъ были отнесены къ типу «Dachwohnungen», а въ предмѣстьяхъ этого города (Reichenberg-Vororten) даже 53,3% всѣхъ помѣщеній. Здѣсь проживало 28,9% всего населенія. Это явленіе, конечно, отчасти объясняется нѣмецкимъ обычаемъ строить дома, даже одноэтажные, съ громадною крышею, пространство подъ которою использовано подъ квартиры. Свѣдѣнія о Рейхенбергѣ взяты нами изъ книги *von Philippovich und Schwarz:* «Wohnungsverhältnisse in österreichischen Stadten», Вѣна 1900 г., и изданной въ серіи «Sociale Verwaltung in Oesterreich», гдѣ она составляетъ 7 тетрадь I тома.

Къ стр. 11. Во всей страницѣ описка: вмѣсто % необходимо читать—pro mille, на тысячу.

Къ стр. 12. Квартиры въ одну комнату составляли слѣдующій % всѣхъ квартиръ:

во Франкфуртѣ на Майнѣ . . .	23	%
въ Гамбургѣ	28	»
» Дрезденѣ	55	»
» Бреславлѣ	62	»
» Кенигсбергѣ	62,9	»
» Хемницѣ	70	»

(См. *Вурмъ:* Жизнь нѣмецкихъ рабочихъ. С.-Петербургъ, 1899 г., стр. 47).

Къ стр. 12 Согласно даннымъ Ж. Бертильона, число занятыхъ въ 1896 году квартиръ въ Парижѣ распредѣлялось на слѣдующія группы:

квартиръ	въ	1	комнату	было	369.211
»	»	2	»	»	223.553
»	»	3	»	»	177.374
»	»	4	»	»	82.720
»	»	5	»	»	33.998
»	»	6	»	»	20.778
»	»	7	»	»	11.352
»	»	8	»	»	8.129
»	»	9 и	болѣе	»	4.340

(См. *I. Bertillon:* Les logements surpeuplés à Paris en 1896 въ «Bulletin de la Soc. Franç. des habitations à bon marché» за 1899 г. № 3). Въ Лондонѣ въ 1900 году было 188 тыс. двухкомнатныхъ квартиръ и 172,5 тыс. однокомнатныхъ. Въ послѣднихъ жило отъ одного до восьми человѣкъ. *(A. Smith.* The Housing Question. 1900 г. Стр. 10).

Къ стр. 23. На Западѣ это отношеніе часто затемняется наличностью особаго класса арендаторовъ, снимающихъ у землевладѣльцевъ цѣлыя жилыя зданія и уже «отъ себя» пускающихъ жильцовъ. Процентъ такихъ лицъ, зависящихъ отъ арендаторовъ, очень высокъ. По послѣднему американскому цензу (1900 г.), въ штатѣ Нью-Іоркъ изъ числа 3.437.302 зарегистрированныхъ жителей 2.372.079 проживало въ такихъ арендуемыхъ домахъ.

Къ стр. 23, строка 6 снизу: *Wohnungsfeudalismus* (одно слово).

Къ стр. 35. Въ Мюнхенѣ, по изслѣдованіямъ, произведеннымъ въ 1893 и 1898 гг., оказалось. что за квартиру уплачивали.

	въ 1893 г.	въ 1899 г.
чиновники	19% своего расхода	19%
низшіе служащіе . .	22 » » »	24 »
прислуга	25 » » »	24 »

(См. *Singer:* Die Wohnungen etc. Мюнхенъ 1899, стр. 26.

Къ стр 53, 11 строка снизу, вмѣсто: VIII-го столѣтія,—читай: XVIII-го столѣтія.

Къ стр. 58, 3 строка сверху: мыслима.

Къ стр. 60 Проф. Эрисманъ слѣдующимъ образомъ высказывается по вопросу о сравнительной смертности *въ городахъ и селеніяхъ*. «Городская жизнь, въ общемъ, менѣе благопріятна для здоровья, чѣмъ деревенская жизнь. Во всѣхъ странахъ коэффиціенты смертности въ городахъ поднимаются, обыкновенно, выше, чѣмъ въ сельскомъ населеніи, при чемъ разность между городской и сельской смертностью, по отдѣльнымъ странамъ, колеблется между 0 и 10 на 1.000 живущихъ. Въ Пруссіи коэффиціентъ смертности въ городахъ, за 1867—1893 гг., опредѣляется въ 28,0 на 1.000 жителей, въ деревняхъ — въ 26,4‰; смертность Берлина, въ особенности въ производительныхъ возрастахъ, превышаетъ смертность сельскаго населенія Пруссіи въ соотвѣтственныхъ возрастахъ (Вестергардъ). Въ датскихъ городахъ умираетъ въ 1½ раза больше мальчиковъ и дѣвочекъ въ возрастѣ отъ 0 до 5 лѣтъ, чѣмъ въ датскихъ селеніяхъ. Въ Англіи, среди членовъ рабочихъ ассоціацій, смертность въ городахъ по всѣмъ возрастамъ значительно больше, чѣмъ въ селеніяхъ; даже небольшіе города представляютъ менѣе благопріятныя условія, чѣмъ селенія. Правда, города, въ особенности крупные, привлекаютъ много такихъ элементовъ, которые сами по себѣ увеличиваютъ городскую смертность и смерть которыхъ, строго говоря, не можетъ быть поставлена на счетъ городской жизни. Въ этомъ направленіи дѣйствуютъ, напр., городскія больницы, въ которыхъ умираетъ большое число людей, не принадлежащихъ къ городскому населенію; поэтому многіе города, придающіе значеніе своей санитарной репутаціи ради привлеченія путешественниковъ, такіе смертные случаи систематически исключаютъ изъ своимъ смертныхъ списковъ и устраняютъ ихъ при опредѣленіи коэффиціента смертности. Довольно рѣзко вліяніе такихъ сторонніхъ элементовъ сказывается въ небольшихъ университетскихъ городахъ, клиники которыхъ вызываютъ значительный притокъ больныхъ, не принадлежащихъ къ мѣстному населенію: въ Геттингенѣ,

напр., съ 1881 по 1890 г. общая смертность постояннаго мѣстнаго населенія опредѣляется въ 18,25 на 1.000, со включеніемъ же сторонняго элемента — въ 25,22‰; для Эрлангена соотвѣтствующія величины—20,33 и 30.84%, для Фрейбурга—19,06 и 23,82‰, для Гейдельберга—18,73 и 24,16‰. Благодаря систематическому проведенію общественно-санитарныхъ мѣропріятій (водопроводы, канализація, улучшеніе жилищныхъ условій и т д.), смертность въ большихъ городахъ, въ теченіе послѣднихъ двухъ десятилѣтій, значительно понизилась. Такъ, напр., въ Берлинѣ общій коэффиціентъ смертности въ 60-хъ и 70-хъ годахъ равнялся 30‰ и больше, а въ настоящее время онъ не превышаетъ 20‰ и нерѣдко опускается еще ниже, въ Мюнхенѣ, лѣтъ 25—30 тому назадъ, смертность колебалась между 30 и 40‰, въ настоящее же время она не превышаетъ 25—28‰, въ Вѣнѣ смертность спустилась съ 30‰ до 21—23‰, въ Буда-Пештѣ—съ 40 до 25, въ Петербургѣ—съ 35‰ до 28—30‰, въ Москвѣ—съ 39 до 29‰. Въ настоящее время сравненіе общихъ коэффиціентовъ смертности въ цѣлыхъ странахъ съ одной стороны и въ большихъ городахъ—съ другой говоритъ въ пользу городовъ: въ 1897 г. для Пруссіи общій коэффиціентъ смертности опредѣлился въ 22,5‰, для Берлина въ 17,9‰; въ Австріи смертность была=26,8, въ Вѣнѣ=21,3‰; въ Венгріи общій коэффиціентъ смертности равнялся 28,8‰, въ Буда-Пештѣ—24,3‰; въ Россіи общая смертность опредѣляется въ 33‰, въ Москвѣ и Петербургѣ въ 29‰. Впрочемъ, въ различныхъ мѣстностяхъ одной и той же страны отношеніе между городской и сельской смертностью можетъ быть очень различное; нерѣдко города обнаруживаютъ меньшую смертность, чѣмъ тѣ губерніи или округа, въ которыхъ они расположены. Это явленіе находится въ связи съ бѣдностью и безпомощностью сельскаго населенія, передъ которыми стушевываются благопріятныя въ санитарномъ отношеніи стороны сельской жизни. Оно часто встрѣчается въ Россіи и въ Восточной Пруссіи, гдѣ въ особенности дѣтская смертность именно въ селеніяхъ чрезвычайно велика: города въ западныхъ провинціяхъ Пруссіи обнаруживаютъ меньшую смертность среди новорожденныхъ, чѣмъ селенія въ восточныхъ провинціяхъ, хотя въ общемъ по всей Пруссіи дѣтская смертность въ городахъ больше, чѣмъ въ селеніяхъ».

Къ стр. 77, 3 строка снизу, вмѣсто: превышаетъ 5 тыс.—читай: равно 18, а въ нихъ квартиръ болѣе 5 тысячъ.

Къ стр. 79. Наконецъ, другой филантропъ, нѣкто Sir Edward Guinness, пожертвовалъ въ 1889 году 200.000 фунт. стерлинговъ на учрежденіе подобнаго фонда въ Лондонѣ и 50.000 фунт. стерлин-

говъ въ Дублинѣ. Возникъ особый фондъ—Guinness Frust, начавшій вскорѣ энергичную строительную дѣятельность. Дома пятиэтажные, въ 25 квартиръ каждый, сдаваемые только рабочимъ. Всѣхъ квартиръ было въ 1898 году 2.225 съ 4.617 комнатами, населенными 8½ тыс. душъ обоего пола. Квартирная плата здѣсь еще ниже, чѣмъ въ фондѣ Пибоди. (См. *Smith Alfred*: The Housing Question. Лондонъ, 1900 г.).

Къ стр 85. Съ 1897 по 1901 годъ включительно выстроенъ цѣлый рядъ зданій, вмѣщавшихъ въ 1901 году 396 квартиръ, причемъ главная масса ихъ, а именно 276, состояла только изъ одной комнаты и кухни. Населеніе, обитавшее здѣсь, принадлежало къ различнымъ категоріямъ рабочаго класса.

Къ стр. 87, примѣч. Помимо статьи Дриля о фондѣ имѣется брошюра *Rauchberg'a H.:* Die Kaiser Franz Joseph I Jubilaums-Stiftung fur Volkswohnungen und Wohlfahrts-einrichtungen. Вѣна (Holder). 1897 Какъ видно изъ послѣдняго, за 1901 г., отчета фонда, общій капиталъ его превышаетъ уже 1 мил. гульденовъ.

Къ стр 92. О жилищахъ, выстроенныхъ Круппомъ, существуетъ уже цѣлая литература, часть которой издана самою фирмою. Главная строительная дѣятельность фирмы относится къ 1871—74 годамъ, но и затѣмъ, отъ времени до времени, управленіе завода строило, сообразно съ ростомъ предпріятія, дома для рабочихъ Главная масса домиковъ расположена въ различныхъ частяхъ города Эссена въ видѣ отдѣльныхъ колоній Таковы колоніи Westend, Nordhof, Schederhof, Cronenberg, Baumhof, Alfredshof и др. Въ нихъ, помимо общественныхъ учрежденій, къ 1 декабря 1901 года было 3.507 квартиръ для рабочихъ. Кромѣ того, въ различныхъ мѣстахъ, такъ сказать, вразсыпную имѣлось 587 отдѣльныхъ квартиръ для рабочихъ и 180 для болѣе высшихъ служащихъ правленія; всего, слѣдовательно, 4.274 квартиры. Онѣ состояли, главнымъ образомъ, изъ двухъ помѣщеній (1.660), изъ трехъ (1.869) и четырехъ (448). Все это обошлось заводу около 15 мил. марокъ, причемъ 1½ мил. было уплачено за одну землю. И не смотря на все эти грандіозныя затраты, жилищныя потребности и здѣсь не были даже въ главной своей массѣ удовлетворены. При быстромъ ростѣ города и фирмы (въ 1843 году въ первомъ 7.175 жителей, а у второй только 99 человѣкъ рабочихъ, въ 1873 г.—56.396 жит., изъ нихъ 11 671 круповскихъ рабочихъ и, наконецъ, въ 1900 г.—120 т. жит., изъ нихъ 26 тыс. круповскихъ рабочихъ) всегда число выстроенныхъ фирмою домовъ не хватало. И теперь, при 26 тыс. рабочихъ завода, въ домахъ послѣдняго вмѣщалась только ¼ всѣхъ служащихъ завода, или 8.212 человѣкъ

Къ стр. 100. Организація обществъ перваго изъ упомянутыхъ типовъ слѣдующая: дѣломъ руководятъ особый совѣтъ директоровъ, правленіе и управляющій дѣлами. Послѣдніе два подчинены общему совѣту. Всѣ власти избираются на общихъ собраніяхъ членовъ-акціонеровъ. Помимо низшаго конторскаго персонала общество имѣетъ своихъ нотаріуса и архитектора Главная задача подобнаго общества—выдача ссудъ подъ постройку, т. е. до нѣкоторой степени тождественная съ задачами обыкновеннаго ипотечнаго банка, выдающаго ссуды подъ залогъ недвижимости. Но залогъ въ обществѣ выгоднѣе залога въ банкѣ Во-первыхъ, ссуда въ обществахъ выше. Въ то время, когда въ банкахъ нельзя получить подъ залогъ дома больше 50—62$^2/_3$% его стоимости, общества выдаютъ своимъ заемщикамъ отъ 75 до 90% дѣйствительной стоимости закладываемаго имущества. Во-вторыхъ, %% по ссудѣ ниже, чѣмъ въ банкахъ. Заемщики въ обществахъ никогда не уплачиваютъ выше 6%, да еще къ тому же пользуются крайне льготною разсрочкою платежей. Въ общемъ долгъ въ обществѣ является болѣе легкимъ, чѣмъ долгъ банку. *Михайловскій* въ статьѣ «Вопросъ о дешевыхъ жилищахъ въ западноевропейскихъ и сѣверно-американскихъ городахъ», помѣщенной въ август. и сент. книжкахъ «Извѣстій Московской Городской Думы» за 1897 г., приводитъ сравнительныя данныя для такого рода операціи, пользуясь проспектомъ общества: «The imperial permanet benefit Buleding Society». При залогѣ имущества въ домостроительномъ обществѣ и при ссудѣ въ размѣрѣ 500 фунтовъ стерлинговъ (т. е. около 4.725 рублей) въ 7 лѣтъ уплачивается 659 фунтовъ капитальной суммы и процентовъ Другими словами, при займѣ въ 500 рублей черезъ 7 лѣтъ появляется приростъ въ 159 фунтовъ, включая и необходимыя нотаріальныя издержки. При займѣ же въ банкѣ за ссуды въ 500 фунтовъ, необходимо въ 7 лѣтъ внести 175 фунтовъ и уплатить нотаріусу 25 фунтовъ, т. е. 500 рублей черезъ 7 лѣтъ приращаются на 200 ф. стерлинговъ.

Къ стр. 106. Америка. Въ Соединенныхъ Штатахъ домостроительныя общества появились во второй четверти XIX столѣтія. Первое американское Building and Loan Associations появилось въ 1831 году, въ Филадельфіи. Въ 1888 году уже было около 4 тысячъ подобнаго рода обществъ, а спустя еще восемь лѣтъ ихъ количество увеличилось въ полтора раза. Активъ всѣхъ этихъ обществъ равнялся въ 1898 году полутора милліардамъ рублей. Количество членовъ, выпущенныхъ акцій, а равно и домовъ, выстроенныхъ американскими ассоціаціями, очень значительно. Число послѣднихъ доходитъ въ настоящее время до ½ милліона. Это уже несомнѣнный

успѣхъ. тѣмъ болѣе, что нѣкоторые изъ американскихъ городовъ несомнѣнно обслужены подобнаго рода обществами въ самыхъ широкихъ размѣрахъ.

Къ стр 109, прим. Кромѣ книги Ver Hees'a, еще интересны *Mahillon.* Exposé des motifs de l'arrêté du Conseil Général de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, 1891, и *Lepreux*: Les sociétés coopératives d'habitations ouvrières de Belgique, 1902.

Къ стр 113, прим. Также: *Cordt Trap et Olaf Smidth*: Aperçu sur les habitations ouvrières en Danemark. 1902.

Къ стр. 132. Переставить строки 9 и 10 между собою.

Къ стр. 145. Нѣмецкая соціалъ-демократія самымъ рѣшительнымъ образомъ высказывается противъ домостроительныхъ обществъ «Реформировать жилищную нужду при содѣйствіи домостроительныхъ обществъ—это то же, что разрѣшать вопросъ о питаніи человѣчества путемъ потребительныхъ обществъ. Всѣ эти организаціи самопомощи могутъ содѣйствовать только ничтожнымъ кругамъ и совершенно не касаются нуждъ массъ». *Cohn. L* Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie. Мюнхенъ, 1900 г., стр. 25.

Къ стр. 148. Другой примѣръ выдачи ссудъ изъ страхового фонда представляетъ изъ себя дѣятельность областныхъ управленій по страхованію рабочихъ отъ несчастныхъ случаевъ въ Австріи. Этими учрежденіями построены дома съ дешевыми квартирами въ Леобенѣ, въ Тріестѣ, Флоридсдорфѣ и Эггенбергѣ. Выстроенные дома многоквартирны, а иногда и меблированны. Въ послѣднемъ случаѣ они предназначаются для сдачи одинокимъ. Квартирная плата невысока и колеблется смотря по размѣрамъ и положенію квартиры, но дома эти все же приносятъ небольшой доходъ

Къ стр. 148, 7 строка сверху: не 1899, а 1888 г.. 9 строка снизу: не 1.500.000 марокъ, а 15.000 000 марокъ.

Къ стр. 149 Литература экономіи городского хозяйства вообще, а муниципальнаго соціализма въ частности—только назрѣваетъ. Помимо указанныхъ въ сноскѣ стр. 149 сочиненій по этому вопросу важны: журналы Revue Municipale, Deutsche Gemeinde Zeitung, а также всѣ журналы общеэкономическаго характера и органы, спеціально посвятившіе себя соціальному вопросу, вродѣ Zeitschrift fur das Armenwesen, Arbeiterfreund, Sociale Rundschau, Bulletin de l'office du travail и пр. У насъ статьи по вопросамъ городского хозяйства помѣщаются въ журн. проф. Л. В. Ходскаго «Народное Хозяйство» и въ «Извѣстіяхъ Московской Городской Думы», весьма солидныхъ, но, къ сожалѣнію, все еще мало распространенныхъ органахъ печати.

Къ стр. 163. Вмѣсто: Bausgrundstuck,—читай: Baugrundstuck.

Къ стр. 197 (сноска). Вмѣсто книги Hall,—читай: книги *Hallgarten*: Die Kommunale Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in England. Штуттгартъ. 1899.

Къ стр. 214. Вообще, строго говоря, до начала 80-хъ годовъ жилищный вопросъ въ Англіи ни разу серьезно не ставился. Новая эра въ этомъ отношеніи въ 1883 году, когда за дѣло взялся лордъ Салюсбери, тогдашній первый министръ. Онъ выступилъ съ горячею статьею, гдѣ съ полною опредѣленностью указалъ на безотрадное положеніе жилищъ неимущаго населенія. Она была напечатана въ журналѣ «*National Review*» за 1883 г., кн. XI. Затѣмъ, въ слѣдующемъ году, жилищнымъ вопросомъ занялся вождь радикаловъ *M-r Chamberlain* (его статья въ Fortnightly Review за 1894 г., кн. XII). Начиная съ этого времени, газеты всѣхъ направленій, начиная съ либеральной Daily News и кончая консервативною Pal Mall Gasette, постоянно удѣляютъ вниманіе жилищному вопросу, который, такимъ образомъ, не сходитъ здѣсь со сцены.

БИБЛІОТЕКА
ЮРИДИЧЕСКОЙ
АКАДЕМІИ.