

## АРХИТЕКТУРА ДОХОДНЫХ ДОМОВ В ГОРОДАХ БЕЛАРУСИ ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ XIX – НАЧАЛЕ XX ВЕКА

**М.А. Платонова<sup>1</sup>, старший преподаватель кафедры «Архитектура жилых и общественных зданий», аспирант**

<sup>1</sup>*Белорусский национальный технический университет, Минск, Беларусь*

**Аннотация.** Статья посвящена истории и особенностям развития архитектуры доходных домов в городах Беларуси второй половины XIX – начала XX века. Рассмотрены социальные и экономические процессы, повлиявшие на распространение нового типа здания. На основе архивных материалов выявлены объемно-планировочные и архитектурно-художественные особенности многоквартирных жилых домов указанного периода.

### Введение

Актуальной задачей в области исследования историко-архитектурной среды городов является изучение проблем, связанных с развитием архитектуры жилых домов, их ролью в социальном, экономическом и культурном процессе. Главная цель работы – выявление особенностей распространения и характеристик архитектуры доходного дома, как нового типа здания. Данный вопрос требует комплексного подхода в рассмотрении предмета исследования, с точки зрения функционального, объемно-пространственного, планировочного и архитектурно-художественного построения многоквартирного жилого дома. Источником сведений о доходных домах рассматриваемого периода послужили материалы архивов и сохранившаяся историческая застройка городов Беларуси, позволившие раскрыть аспекты, характеризующие здания и специфику их распространения.

### Основная часть

Территория современной Беларуси до революции 1917 г. входила в состав Российской Империи и была представлена Витебской, Могилевской, Минской, Гродненской, Виленской и Ковенской губерниями. Развитие железнодорожной сети Российской империи активно начало развиваться после отмены крепостного права 1861 г. и в рамках промышленной революции. Открытие Московско-Брестской и Либаво-Роменской железных дорог и строительство вокзалов в Минске, **Бресте, Гомеле, Витебске, Гродно, Могилёве и других городах** стали важнейшим фактором модернизации региона. После открытия железнодорожного сообщения на территории Беларуси в 1862 г. увеличилось число промышленных предприятий, произошел стремительный рост в развитии торговли и предпринимательства, что способствовало притоку людей в города.

Население крупных городов значительно увеличилось, а рабочие нуждались в доступном жилье. В Минске в сравнении с 1800 г. численность населения возросла в 9 раз и к 1887 г. достигла 91 тысячи, в Витебске – 66 тысяч, в Могилеве – 43 тысяч, в Гродно – 41 тысячи жителей [1]. Необходимость решения жилищного вопроса возникла и среди интеллигенции, служащих и ремесленников, не имеющих возможность приобрести или построить собственный дом.

Возникновение многоквартирного жилого дома в городах Беларуси, как нового типа жилья, а также активный процесс сдачи этих домов в аренду позволил обеспечить городское население жильем. Получение прибыли подстегивало домовладельцев к строительству все большего количества доходных домов. А доход, получаемый от разных слоев населения, способствовал многообразию объемно-планировочных и архитектурных решений жилых зданий.

В стремлении застроить участок с максимальной эффективностью, владельцы доходных домов оставляли лишь небольшую площадку для организации дворового пространства, где по периметру располагались флигели, хозяйственные постройки, отхожие места и ледники. Таким образом, вдоль улиц дома были вытянуты главным фасадом, вплотную примыкали друг к другу, образуя сплошной фронт застройки. При этом на периферии городов и внутри сложившихся кварталов доходные дома размещались стихийно, образуя хаотичную застройку [2]. О характере городской среды второй половины XIX – начала XX в. можно судить по историческим районам и архивным материалам (рис. 1).



Рис. 1. Историческая застройка Гродно второй половины XIX – начала XX в.

С появлением новых типов зданий, таких как больницы, гостиницы, театры, библиотеки, учебные заведения и многоквартирные доходные дома, возникла необходимость в мероприятиях по инженерному обеспечению, наиболее важными из которых являлось устройство водопровода и электрического освещения с конца XIX в. Данный фактор, наряду с применением новых строительных материалов, способствовал повышению этажности вновь возводимых зданий.

Архитектура доходного дома в городах Беларуси развивалась в рамках социальных, культурных и экономических условий Российской империи, но имела свои региональные особенности. Деятельность таких архитекторов как В.А. Шрётера, В.Ф. Мааса, И.Е. Чали-Суриева и других оказала значительное влияние на формирование жилой архитектуры рассматриваемого периода.

С точки зрения объемно-планировочных решений, в городах Беларуси практически отсутствуют доходные дома с дворами-колодцами или со световыми дворишками как в Петербурге, но большинство из них имело сложную планировочную структуру [3]. В состав арендуемого жилья входили спальни, шкафовая (гардеробная), гостиная, кухня, кладовые, ванная и уборная для проживающих, передняя, людская и уборная для прислуги. Кухня с кладовыми и помещения для прислуги устраивались рядом с второстепенной лестницей, ведущей во двор. На первом этаже доходного дома могли располагаться магазины и учреждения общественного назначения.

В решениях фасадов жилых домов проектировщики согласно веяниям того времени прибегали к цитированию форм прошлого и повторению приемов исторических стилей, что способствовало формированию целостной и гармоничной среды, несмотря на то, что выполнялась задача реконструкции отдельного здания или возведения нового. Пластика главного фасада решалась за счет выступающих эркеров и балконов, элементов декора – карнизов, колонн, ризалитов, скошенных углов, рустовки, ниш, филенок и других элементов. Благодаря обширному использованию элементов декора создавался уникальный архитектурный облик городов.

В традициях «кирпичной» архитектуры построен дом по улице Чехова, 7А в г. Витебске, расположенный среди сложившейся застройки (рис. 2). Двухэтажный многоквартирный жилой дом возведен из красного кирпича. В состав каждой из двух квартир входили спальни, кухня, прихожая и уборная. Окна комнат были ориентированы на южную сторону, для проветривания жилого помещения в коридоре – на северную сторону.

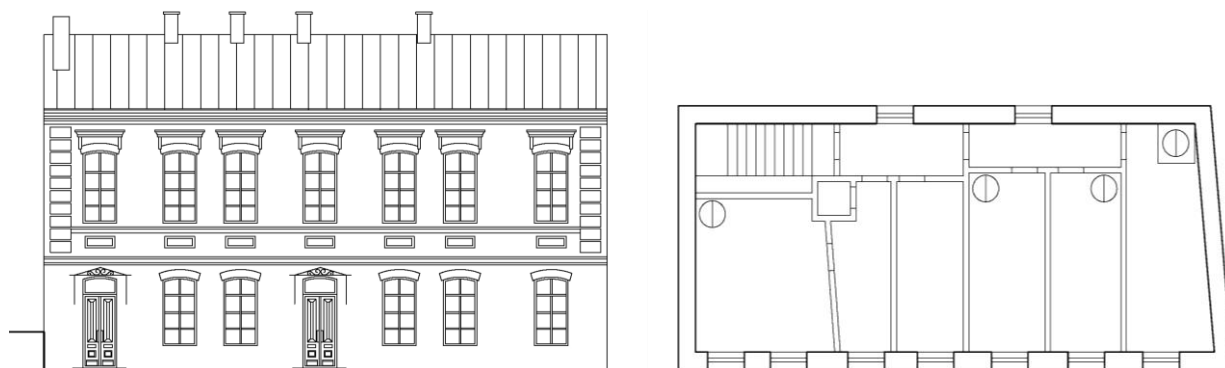


Рис. 2. Проект на постройку двухэтажного по ул. Чехова, 7А в Витебске

Главный фасад разделен на два яруса профилированной тягой, проходящей между первым и вторым этажами. Арочные оконные проемы второго этажа имеют сандрики, под ними располагаются неглубокие ниши с филёнками. Углы дома украшены рустовым камнем. Над входами в жилые помещения выполнен козырек с кованым декором [4].

Интересным в своем объемно-планировочном и архитектурно-художественном решениях является проект каменного трехэтажного дома на участке, принадлежащему Хаиму Ароновичу в первой части Минска на углу Юрьевской улицы и Архиерейского переуллка (рис. 3).

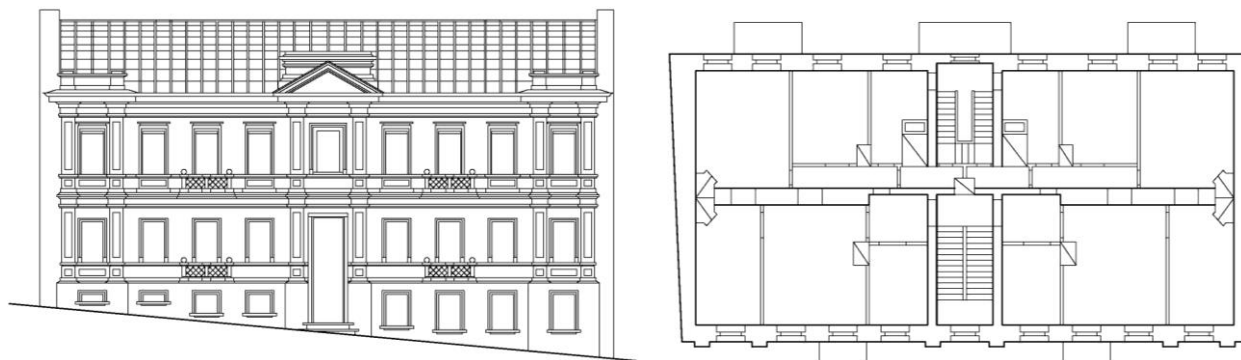


Рис. 3. Проект на постройку трехэтажного дома Х. Ароновича в Минске, 1897 г.

Предполагалось устроить пять комфортных схожих по планировке квартир и помещения общественного назначения, расположенные в цокольной части дома. Такое решение было обусловлено тем, что дом располагался на рельефе. Разработан был проект Минским городским технико-строительным и чертежным бюро и утвержден Яковом Гинзбургом, не сохранился до наших дней [5].

Стоит отметить, что в планировочной структуре двусторонних квартир появляется внутренний коридор от кухни к «черной» лестнице, ведущей во внутренний двор. С появлением коридора стало возможным устройство обособленных комнат.

В работе над главным фасадом проектировщик мастерски использовал средства архитектурной выразительности, и умело сочетал архитектурные детали классицизма. Основной акцент был сделан на входную группу: дверной проем в два этажа и центральное окно третьего этажа были обрамлены пилястрами. Завершалась композиция сложным

фронтоном. По краям фасада симметрично располагался вертикальный ряд окон, обрамленный пилястрами и завершающийся аттиком. Здание опоясывала профилированная тяга и венчающий карниз. Балконы были украшены кованой оградой и тумбами с каменными сферами.

### Заключение

Рост городского населения во второй половине XIX в., обусловленный развитием промышленности и торговли, привел к резкому увеличению спроса на жилье. Для городов Беларуси этого периода были характерны активное строительство и распространение практики сдачи домов в аренду, что позволяло решить жилищный вопрос. Изучение архитектурных особенностей показывает, что в исследуемый период появились новые типы зданий, а также возник принципиально новый вид жилья – доходный дом.

В результате анализа объемно-пространственного и архитектурно-художественного решений доходных домов в городах Беларуси во второй половине XIX – начала XX века, установлено, что архитектура многоквартирных жилых домов получила распространение в условиях роста экономики и развития архитектуры и строительства Российской империи, была тесно связана с творчеством российских архитекторов, и имела свои региональные особенности.

### Литература

1. Памятные книжки белорусских губерний. Витебская, Минская, Могилевская [Электронный ресурс] : электрон. текстовые, графические данные и программа (10 Гб). – Минск : Национальная библиотека Беларуси, 2012. – 3 электрон. опт. диска (DVD-ROM).
2. Платонова, М. А. Архитектура многоквартирного жилого дома в городской среде Беларуси второй половины XIX – начала XX века / М. А. Платонова // Архитектура : сб. науч. тр. – Минск, 2025. – Вып. 18. – С. 178–182.
3. Кириков, Б. М. Архитектура Петербурга конца XIX - начала XX века: эклектика, модерн, неоклассицизм / Б. М. Кириков. – СПб. : Коло, 2006. – 447 с.
4. Белорусский государственный архив научно-технической документации (БГАНТД). – Ф.311. Оп. 1-ПД, Д. 251. Л. 5-6.
5. Национальный исторический архив Беларуси (НИАБ). – Ф.1. Оп. 3, Д. 2. Л. 491.