

# Отечественная история

---

УДК 94(470)

DOI: 10.28995/2658-6541-2021-1-12-36

## Аристократия и ее владения в двух столицах Российской империи, 1890–1914 гг.: городская собственность как источник благосостояния

Евгений Е. Юдин

*Московский педагогический государственный университет,  
Москва, Россия, evgeny\_yudin@mail.ru*

*Аннотация.* В статье рассматривается проблема изменения отношения русской аристократии к своим городским владениям в Санкт-Петербурге и Москве в условиях капиталистической экономики 1890–1914 гг. Главное внимание уделяется изучению состава и стоимости этих владений, характера их использования, размеров и динамики доходов от городской недвижимости. Анализируются факторы, прежде всего связанные с благоприятной экономической конъюнктурой и в целом с развитием пространства индустриального города в модерную эпоху, которые способствовали достаточно успешной адаптации крупных собственников из числа аристократии к новым экономическим реалиям. В основе исследования лежат архивные материалы из личных фондов крупнейших землевладельцев Российской империи, содержащие подробную хозяйственную документацию по многим городским владениям. К важнейшим выводам следует отнести в первую очередь наблюдаемый экономический прагматизм аристократических собственников в отношении к домовым комплексам и городской территории. Наряду с большими тратами на свои дворцовые резиденции в столицах и на поддержание своего представительского статуса они одновременно начинают вкладывать значительные капиталы в другие виды городской недвижимости – доходные дома и коммерческие здания. Это позволило аристократии в период 1890–1914 гг. значительно увеличить свои доходы от городской собственности, которые по своему объему заняли второе место после поступлений от сельскохозяйственных имений. Можно констатировать, что Санкт-Петербург и Москва рассматривались теперь аристократией не только как центры притяжения за счет близости императорского двора и правительственных учреждений, но и как привлекательные объекты вложения капиталов, применения технических новинок и комфортной частной жизни.

---

© Юдин Е.Е., 2021

*Ключевые слова:* Русская аристократия, дворянская собственность в Санкт-Петербурге и в Москве, доходы от городской недвижимости, город в России в модерный период 1890–1914 гг.

*Для цитирования:* Юдин Е.Е. Аристократия и ее владения в двух столицах Российской империи, 1890–1914 гг.: городская собственность как источник благосостояния // История и архивы. 2021. № 1. С. 12–36. DOI: 10.28995/2658-6541-2021-1-12-36

## The aristocracy and its possessions in the two capitals of the Russian Empire, 1890–1914. Urban property as a source of wealth

Evgeny E. Yudin

*Moscow State Pedagogical University, Moscow, Russia,  
evgeny\_yudin@mail.ru*

*Abstract.* The article considers an issue of changing the attitude of the Russian aristocracy to their urban possessions in St. Petersburg and Moscow in the context of the capitalist economy of 1890–1914. The study main attention is focused of the composition and value of that property, the nature of its use, the size and dynamics of the urban real estate income. The article analyzes the factors, primarily related to the favorable economic environment and the overall development of the industrial city space in the modern era, which contributed to a fairly successful adaptation of the large landowners from the aristocracy to the new economic realities. The research is based on the archival materials from the personal funds of the largest landowners of the Russian Empire that contain a detailed economic documentation on many urban possessions. The most important conclusions should be attributed primarily to the observed economic pragmatism of the aristocratic owners in relation to the housing complexes and urban areas. Along with spending heavily on their Palace residences in the capitals and maintaining their representative status, they started investing significant assets in other types of urban real estate – the apartment and commercial buildings. This allowed the aristocracy in the period between 1890 and 1914 to significantly increase their revenue from urban property, which, in terms of volume, ranked second after the income from agricultural estates. It can be stated that St. Petersburg and Moscow were then considered by the aristocracy not only as the centers of attraction due to the proximity of the Imperial Court and government institutions, but also as attractive objects for capital investment, the use of technical innovations and a comfortable private life.

*Keywords:* Russian aristocracy, noble family property in St. Petersburg and Moscow, revenue from urban real estate, city in Russia in the modern period of 1890–1914

*For citation:* Yudin, E.E. (2021), “The aristocracy and its possessions in the two capitals of the Russian Empire, 1890–1914. Urban property as a source of wealth”, *History and Archives*, no. 1, pp. 12–36, DOI: 10.28995/2658-6541-2021-1-12-36

## *Введение*

Социальный облик крупных российских городов (и в первую очередь двух столиц) в так называемую индустриальную эру 1861–1914 гг. определяется обычно ростом новых слоев населения – буржуазии, средних классов и рабочих. Последние при этом представляли в основном бывших крестьян, относительно недавно покинувших сельскую местность. Город чиновников, купцов, мещан и сезонных крестьян-отходников дореформенного времени превращался в образование, порожденное новым индустриальным обществом. Визуально роль новых классов в жизни города воплощалась в появлении роскошных особняков крупной буржуазии, в зданиях банков, контор различных компаний и фешенебельных магазинов (сфера деятельности этой буржуазии). Дешевые доходные дома и рабочие поселки на окраинах подчеркивали социальные контрасты новой эпохи. Однако эта картина была бы неполной, если бы мы не отметили сохраняющееся влияние в жизни города высших слоев чиновничества и аристократии. Эта ситуация накануне 1914 г. была характерна для большинства крупных городов (разумеется, столиц прежде всего) трех империй Центральной и Восточной Европы: Германской, Австро-Венгерской и Российской. Представители высшей бюрократии и аристократии владели городскими особняками и даже дворцами (их не нужно было строить, в отличие от новых резиденций промышленников и финансистов), посещали престижные места досуга (театры, клубы, рестораны), содержали закрытые учебные заведения и были широко представлены в имперских управленческих структурах. Кроме того, городская недвижимость оказалась весьма прибыльной сферой вложения капиталов, и для крупных землевладельцев именно в индустриальную эпоху она стала одним из важнейших источников доходов. Концентрация в руках аристократии крупной городской недвижимости определяла ее сохранявшееся влияние в органах городского самоуправления в двух российских столицах. Неслучайно в рассматриваемый период на важнейших постах в Санкт-Петербурге и Москве мы видим представителей титулованной знати (князь В.М. Голицын – московский городской голова в 1897–1905 гг., граф А.А. Бобринский – председатель санкт-петербургской городской думы в 1907–1908 гг., граф И.И. Толстой – петербургский городской голова в 1912–1916 гг.). В этом смысле ситуация в двух крупнейших российских

агломерациях была похожа на британские реалии, где в тот же период 1890–1914 гг. представители аристократии часто занимали должности мэров и лорд-мэров в крупных индустриальных городах. Так, в Белфасте в 1907 г. занял пост мэра граф Шефстери, в Кардиффе – маркиз Бьют в 1891 г. и герцог Виндзор в 1896 г., в Лонгтоне – герцог Сазерленд в 1896 г., в Ливерпуле – граф Дерби в 1896 и 1912 гг., в Престоне – граф Дерби в 1902 г., в Шеффилде – герцог Норфолк в 1896 – 1897 гг. и граф Фитцуильям в 1910 г. [Cannadine 1980, с. 51].

### *Аристократия, урбанизация и капитализм в модерный период 1890–1914 гг.*

Известно, что исторически дворянские семьи в России владели значительными территориями в городах, но до недавнего времени о размерах этой собственности и о ее экономическом значении в период начавшейся индустриальной модернизации судить было сложно. Д. Ливен по этому поводу замечал: «В отношении городской собственности место русской аристократии находилось тут где-то между английской и германской. В России, преимущественно аграрной стране, города были меньше, а городская собственность имела меньшую стоимость, чем в Англии. С другой стороны, в отличие от лоскутной Германии, русская аристократия всегда тянулась ко двору и владела землей в царских столицах и вокруг них. Определить размеры городской собственности русского дворянства в городах весьма сложно из-за отсутствия информации... Существуют лишь отрывочные сведения о принадлежавшей аристократам собственности в Москве и Санкт-Петербурге. Но все остальное остается для нас белым пятном» [Ливен 2000, с. 141]. Английский историк также резонно обращал внимание на малые размеры и небольшую численность населения подавляющего большинства российских городов вплоть до конца XIX в., что не предполагало наличия дворянских владений значительной стоимости [Ливен 2000, с. 141]. Только 3 города в Российской империи к этому времени имели население более 100 тыс. человек (Санкт-Петербург, Москва, Одесса) и только 50 городов – более 20 тыс. [Brower 1990, с. 23]. В качестве иллюстрации можно привести крупнейший центр текстильной промышленности Иваново-Вознесенск, который до 1861 г. был личной вотчиной графов Шереметевых. Накануне 1917 г. крупные по площади владения этой аристократической семьи в его городской черте и в пригородах приносили дохода не более 50 тыс. руб. в год [Анфимов 1969, с. 278]. Как отмечает при этом Д. Ливен, «если эта сравнительно небольшая сумма составляла весь доход владельца земель в окрестностях российского Манчестера, то доход от ренты

за городскую собственность в других губерниях вряд ли мог быть значительным» [Ливен 2000, с. 142].

Совершенно другие возможности давала городская собственность в Санкт-Петербурге и Москве, единственных российских агломерациях входивших, в первую мировую десятку самых населенных городов. В 1912 г. по численности населения столица Российской империи вместе с пригородами занимала 8-е место (1 907 708 жителей), а Москва – 9-е (1 617 157). К этому году, для сравнения, в Лондоне проживало 7 252 963 чел., в Нью-Йорке – 6 474 568, в Париже – 4 098 640, в Берлине – 3 428 946, в Чикаго – 2 446 921, в Вене – 2 031 498, в Филадельфии – 1 972 342. К 1912 г. по общей площади вместе с пригородами Санкт-Петербург (29,3 тыс. дес.) и Москва (16,2 тыс. дес.) занимали соответственно 6-е и 9-е места, правда, значительно уступая по этому показателю Лондону (164,2 тыс. дес.) и трем американским агломерациям Нью-Йорка (228,5 тыс. дес.), Филадельфии (162,1 тыс. дес.), Чикаго (151,5 тыс. дес.), но находясь в сравнимых размерах с Парижем (43,9 тыс. дес.), Берлином (26,9 тыс. дес.), Веной (25,2 тыс. дес.)<sup>1</sup>. Учитывая, что процесс урбанизации, так стремительно изменившийся к началу XX в. облик двух российских столиц, имел общее происхождение и сходные черты с аналогичным процессом на Западе, можно предположить, что возникновение новой городской среды эпохи капитализма с многоэтажной застройкой, индустриальными и коммерческими объектами, новой транспортной системой давало широкие возможности для извлечения значительных денежных прибылей. Санкт-Петербург, например, как и Берлин, накануне 1914 г. уже не мог рассматриваться исключительно как город императорского двора, но являлся вполне автономным пространством с массой гражданских и общественных зданий, учебными заведениями, станциями по очистке воды, железнодорожными путями и другими элементами индустриального города [Schlögel 2000, с. 283–284]. В собственности знатнейших фамилий в начале XX в. в Санкт-Петербурге и Москве оставались великолепные дворцовые комплексы, особняки и земельные участки, на которых возводились доходные дома и общественные здания. Некоторые аристократы не просто занимались реконструкцией своих городских владений, но и в отдельных случаях возводили за свой счет новые здания.

Между 1863 и 1897 гг. население Москвы почти утроилось; между 1897 и 1902 гг. выросло на 13,1%, между 1902 и 1907 гг. на 14,6% и между 1907 и 1912 гг. на 20,2%, достигнув 1 617 157 человек.

---

<sup>1</sup> Главнейшие предварительные данные переписи г. Москвы 6 марта 1912 года. Ч. 1: Общие данные о населении, квартирах и владениях г. Москвы и пригородов. М., 1913. С. 5–6.

Средняя плотность населения Москвы, включая пригороды, накануне 1914 г. была примерно 93 человека на гектар. Однако внутри муниципальных границ она была значительно выше и постоянно возрастала. В 1910 г. средняя плотность населения в границах города была 111 человек на гектар (в 1890-е гг. этот показатель для Нью-Йорка был 145, для Берлина – 248). Городские владения аристократии находились преимущественно в самом густонаселенном районе Москвы – Земляном городе, пространстве между Бульварным и Садовым кольцами, где в среднем на гектар проживало 295 человек. В 1890-е гг. наибольшая плотность населения сравнимых территориальных единиц в Нью-Йорке была от 740 до более 1200 человек на гектар, в центре Лондона 260 и в некоторых районах Берлина около 350. Таким образом, плотность населения в Москве была в общем ниже, чем в главных промышленных городах других стран, но тем не менее соответствовала достаточно высоким показателям [Гохстанд 2004, с. 99–104]. Эта возрастающая плотность населения была потенциальной предпосылкой для динамичного роста доходов крупнейших московских домовладельцев. В 1869 г. чистая прибыль дворянских собственников от их городских владений (2584 дома) составляла 3 300 тыс. руб. [Корелин 1979, с. 119]. По данным на 1 января 1880 г. чистый доход от всех недвижимых имуществ в Москве уже исчислялся в 22,3 млн руб.<sup>2</sup> В 1892 г. из 11 223 московских домовладельцев дворян насчитывалось 1105 человек (17%), в то время как купцов и почетных граждан среди домовладельцев было 3092 человека (27,5%). Дворянам в Москве принадлежало 2326 владений из общего числа 14 138, что составляло 16,5%. По данным на 1901 г. в Москве среди крупных домовладельцев (доход более 5 тыс. руб. в год) дворян насчитывалось 351 человек из общего числа в 1567 человек, т. е. 22,4% [Петров 2002, с. 68, 73]. Таким образом, дворяне и чиновники составляли весьма значительную группу собственников, уступавшую первенство только новому буржуазному классу. Городские земли аристократии даже увеличивались, поскольку в 1880–1914-х гг. происходило образование новых городских пригородов также и на землях частных владельцев. Так, например, разбивка на строительные участки владения графов Шереметевых, где была построена большая часть Марьиной рощи, была произведена в 1883 г. Пригородный поселок Александровка на земле княгини Козловской образовался в 1896/97 г.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Недвижимые имущества в Москве и их страхование. М., 1882. С. 16.

<sup>3</sup> Главнейшие предварительные данные переписи г. Москвы 6 марта 1912 года. Ч. 1: Общие данные о населении, квартирах и владениях г. Москвы и пригородов. М., 1913. С. 12.

Главное участие в покупках и продажах городской недвижимости в Санкт-Петербурге как по числу сделок, так и по их стоимости принимали две сословные группы – дворяне и чиновники, купцы и почетные граждане. Причем первое место занимали именно дворяне. Так, например, в 1893 г. в столице империи дворяне купили 92 объекта недвижимости на 6 166 031 руб. и продали 107 владений на 8 403 142 руб. Для сравнения: купцы и почетные граждане купили 75 владений за 5 326 108 руб. и продали 76 за 7 066 746 руб. Всего же за 1888–1893 гг. в дворяне купили 465 владений на 33 116 685 руб. и продали 545 на 37 954 783 руб.<sup>4</sup> Эти данные прекрасно демонстрируют способы извлечения аристократией доходов из своей городской недвижимости. С одной стороны, главным покупателем дорогих и громадных зданий у лиц дворянского сословия выступали различные компании, общества и учреждения. В условиях высоких цен на городские владения в центральной части города и растущей потребности в открытии именно здесь коммерческих и офисных площадей знатные семьи могли с большой выгодой для себя расстаться со своей собственностью и обратить ее в денежные капиталы. С другой стороны, вложения в городскую недвижимость были также экономически крайне привлекательны. Следует отметить, что подавляющая часть городских владений в двух столицах Российской империи находилась в руках частных собственников. В 1890 г. в Москве частным лицам принадлежало 89,3 % всех владений, в Санкт-Петербурге – 89,7%<sup>5</sup>.

### *Санкт-Петербург: городская недвижимость как источник благосостояния аристократии*

Как отмечает Ева Берар, в первые годы XX в. Санкт-Петербург стремительно менял облик за счет расширения и уплотнения строительства. В этом видят признак усиления предпринимательских классов, обогатившихся в условиях индустриального бума и стремившихся к «комфорту, престижу и европейскому признанию» [Берар 2016, с. 193–194]. В той же мере этим капиталистическим духом были захвачены крупные землевладельцы и высшие чиновники. Они не только отстраивали роскошные городские резиденции, но и активно инвестировали в жилищное строительство. Описание некоторых из этих новых особняков, возведенных ари-

<sup>4</sup> Переходы недвижимых имуществ в С.-Петербурге в 1893 г. в сопоставлении с данными предшествующего шестилетия. СПб., 1896. С. 41–43.

<sup>5</sup> Статистический атлас города Москвы. Вып. 2: Владения, строения, квартиры и хозяйства. М., 1890. С. 8–9.

тократией в Петербурге в предвоенные годы, можно встретить на страницах модного тогда журнала «Столица и усадьба». Великолепные новые постройки, включая домашний театр, были возведены в 1912–1914 гг. при особняке князя С.С. Абамелек-Лазарева на Миллионной улице. Дом, построенный в 1730-е гг. и находившийся во владении знаменитого Бирона, а затем побывавший собственностью Апраксиных, Кочубеев, Куракиных, Потемкиных и Игнатьевых, был куплен новым владельцем в 1903 г. Новая постройка был возведена по плану архитектора А.И. Фомина. Кроме домашнего театра, она включала в себя громадную парадную столовую, кабинет князя с великолепной библиотекой<sup>6</sup>. Абсолютно новый дом был возведен для князя К.А. Горчакова на Б. Монетной улице около Каменноостровского проспекта. Этот особняк рассматривался как один из лучших среди новых петербургских строений. В истории его строительства было немало и от нового духа экономического прагматизма, взятого на вооружение многими аристократами. Князь Константин Александрович Горчаков (сын канцлера А. Горчакова), женатый на румынской княжне Стурдза, купил в 1880-е гг. 2 дес. земли по Большой Монетной улице вблизи Каменноостровского проспекта для строительства нового дома. Тогда это была окраина Санкт-Петербурга, и многие не понимали, как можно жить в такой глуши. Однако уже через несколько лет Каменноостровский проспект стал активно застраиваться, и вложения здесь в городскую недвижимость стали весьма прибыльными. Дом князя Горчакова был построен в 1891 г. по проекту владельца, исправленному в Париже французскими архитекторами и осуществленному архитектором Гавеманом. Это был роскошный особняк с фасадом в стиле Louis XVI и с внутренней отделкой в стиле Регентства<sup>7</sup>.

Петербургская аристократия достаточно быстро оценила экономические перспективы, связанные с городской недвижимостью. В исследованиях уже приводились сведения, например, о крупных вложениях графа П.А. Шувалова в 6 крупных жилых домов в Санкт-Петербурге стоимостью в 2,6 млн руб., о крупном городском владении графа П. Зубова в Санкт-Петербурге на Невском проспекте стоимостью в 0,5 млн руб., чистая прибыль от которого с 1890 по 1910 г. поднялась с 35,6 тыс. руб. до 62 тыс. руб. [Лаверычев 1974, с. 69]. В.А. Ратьков-Рожнов принадлежал к числу высших чиновников, вышедших из рядов потомственного дворянства, и вел дела с крупными российскими промышленниками и финансистами. Отдельным направлением его предпринимательской деятельности стало инвестирование в городскую недвижимость, покупка

<sup>6</sup> Столица и усадьба. Пг., 1915. № 45. С. 4–7.

<sup>7</sup> Столица и усадьба. Пг., 1916. № 62–63. С. 5–14.



незастроенных участков и строительство доходных домов с привлечением лучших архитекторов. К 1900-м гг. только в Санкт-Петербурге в его собственности было 32 здания [Дубин 2002, с. 26–27]. Значительные суммы инвестировали в городскую недвижимость Орловы-Давыдовы. В 1910 г. на имя графа В. А. Орлова-Давыдова была приобретена у купца Г.И. Бененсона земля и дом по Каменноостровскому проспекту в Санкт-Петербурге на сумму в 191 810 руб.<sup>8</sup> В Петербурге во владении князей Оболенских-Нелединских-Мелецких в начале XX в. было 7 домов, один из которых на набережной Невы, находился напротив Зимнего дворца. Князь П.С. Оболенский сделал в нем значительные переделки и превратил его в роскошный особняк в парижском стиле. Любопытно, что семья князя занимала в доме только один этаж с отдельным входом и с отдельной конюшней на 12 лошадей. Остальные помещения сдавались внаем<sup>9</sup>.

В Санкт-Петербурге крупнейшими аристократами-землеладельцами были князья Белосельские-Белозерские. Они владели роскошным дворцом на Фонтанке у Аничкова моста. Правда, в 1884-х г. этот особняк был продан великому князю Сергею Александровичу, а князь К.Э. Белосельский-Белозерский переселился в свой летний дом на Крестовском острове [Цельяйт 1996, с. 100–101]. Обширная территория самого острова использовалась владельцами в коммерческих целях. Здесь можно было арендовать жилье под постоянное или временное проживание (летние дачи). По Белосельскому проспекту, Архангельской, Александровской и Вязовской улицам было построено свыше 60 жилых домов. Между Морским и Крестовским проспектами был разбит парк, также являвшийся собственностью князей Белосельских-Белозерских. В 1903–1908 гг. земельные участки, составлявшие менее одной десятой части площади острова, были проданы за 1,3 – 1,5 млн руб. (64 тыс. кв. сажени из 753 тыс. кв. сажений общей площади владения). В 1909 г. были проданы еще участки на сумму в 420 тыс. руб. [Неклюдов 2013, с. 207]. Но рост цен на землю продолжался, и накануне 1914 г. собственность княжеской семьи могла оцениваться даже больше, чем в начале века. Обширные владения в черте Санкт-Петербурга в течение многих лет обеспечивали значительные долговые обязательства уральских предприятий князей Белосельских-Белозерских. Намерение продать Крестовский остров объяснялось необходимостью получения крупных свободных капиталов для финансирования этих заводов. Большая часть острова должна была перейти английскому обще-

<sup>8</sup> РГАДА. Ф. 1273. Оп. 1. Ед. хр. 2606. Л. 53.

<sup>9</sup> *Obolensky S.* One man in his time. The memoirs of Serge Obolensky. L., 1960. P. 35.

ству, а в собственности владельцев должна была остаться часть территории с усадьбой. Однако, как предполагает Е.Г. Неклюдов, условия продажи, осуществленной в 1914 г., могли быть несколько изменены, поскольку в августе 1913 г. по просьбе князя К.Э. Белосельского-Белозерского Крестовский остров был изъят из ведения опекунского управления и возвращен в полное его распоряжение [Неклюдов 2013, с. 207].

Д. Ливен полагал, что к 1914 г. даже Крестовский остров не обладал такой ценностью, как 8,3 дес. земли в самом центре Санкт-Петербурга, где располагался знаменитый рынок, принадлежавший графам Апраксиным. Согласно раздельному акту 1873 г., после смерти графа Степана Федоровича Апраксина все его движимое и недвижимое имущество подлежало разделу между его сыном графом Антоном Степановичем Апраксиным (1817–1899) и баронессой Мантейфель (урожд. Апраксиной). Эти владения включали, помимо Апраксина двора в Петербурге, дома в Петергофе, имения в Воронежской (2778 дес.), Курской (1545 дес.), Самарской (8268 дес.), Псковской (370 дес.), Ярославской (1138 дес.) губерниях<sup>10</sup>. Но именно городское владение стало основой финансового процветания графа А.С. Апраксина, а после его смерти – его жены графини Марии Дмитриевны Апраксиной и сына графа Степана Антоновича Апраксина.

В начале XX в. Апраксин двор имел самый большой оптовый оборот среди всех рынков Европы. Современная реконструкция старого петербургского владения этой аристократической семьи была проведена еще в 1862–1863 гг. после большого пожара. Уже тогда было открыто для торговли более 100 лавок. Застройка рынка продолжалась и в последующие годы. В 1912 г. в нем уже было более 40 корпусов и 650 лавок. Застройка производилась на средства арендаторов, причем помещения надстраивались третьими и четвертыми этажами. Здесь находились оптовая торговля фруктами, чаем и вином, широкая сеть магазинов и ларьков с различной специализацией. В 1907 г. в помещениях Апраксина двора открылось отделение Общества взаимного кредита и отделение агентства страхового общества «Россия»<sup>11</sup>. В июне 1904 г. графиня М.Д. Апраксина, находясь в Мариенбаде, писала одному из своих доверенных лиц в ответ на известие о переводе своих владений в заповедные и следующим образом давала оценку экономического положения Апраксина двора: «Любезный граф, получила ваше извещение о том, что майорат утверждён подписью государя. За тем я еще раз хорошенько

<sup>10</sup> ОПИ ГИМ. Ф. 25. Оп. 1. Ед. хр. 9. Л. 6.

<sup>11</sup> *Рубахин В.Ф.* Графы Апраксины и их Петербургская вотчина – Апраксин двор. СПб., 1912. С. 74–75.

обдумала ваше предложение перезаложить Апраксин Двор в Уделах и решила, что пока никаких перемен или нововведений по управлению нового майората делать не буду, а оставляю все в том же порядке, который был установлен покойным графом. Все служащие при конторе были взяты им. Они опытни и привыкли вести эти дела... Могу сказать, что вообще дела идут не дурно. Все векселя, оставшиеся после смерти графа уплочены, и по его посмертным обязательствам деньги внесены. Кроме того заново отстроен театр и сделано еще много необходимых издержек по Апраксину двору. Все это за чистые деньги, не прибегая к займам, как это делалось прежде»<sup>12</sup>.

Уже в 1895 г. некоторые частные лавки имели оборот свыше 100 000 руб., а к 1914 г. доходы от рынка, очевидно, стали колоссальными. Огромные доходы позволили графу А.С. Апраксину еще в 1873 г. выкупить доли всех остальных наследников этого владения и в дальнейшем выделить огромные суммы на благотворительность. В 1880–1900-е гг. Апраксины в общей сложности потратили около 1,5 млн руб. на строительство церковных построек, здания театра, школы и приюта для слепых<sup>13</sup>. В декабре 1902 г. граф Степан Антонович Апраксин (1869–1930) и его мать графиня Мария Дмитриевна Апраксина подали императору прошение о придании их городским владениям статуса заповедного имения<sup>14</sup>. Император Николай II утвердил это прошение распоряжением Сенату в июне 1904 г.<sup>15</sup>

Значительной городской собственностью в Санкт-Петербурге обладали Строгановы. Помимо знаменитого дворца (Невский проспект, 17) речь шла о доходных домах на Невском проспекте (19, 23) и в Саперном переулке (14). По данным Домовой конторы Строгановых накануне 1917 г. стоимость дворца на Невском проспекте в Санкт-Петербурге составляла 940 450 руб., а стоимость земельного участка – 972 000 руб. (общая стоимость владения, таким образом, составила 1 912 450 руб.) [Трубинов 1996, с. 146]. Также Строгановым принадлежали дачные участки под Петербургом. Содержание дач и домов в 1900 г. стоило Строгановым 76 823 руб., в том числе на нужды петербургского дворца было истрачено 29 739 руб. Содержание доходных домов обошлось в 17 118 руб. В то же время городская недвижимость и дачи принесли дохода в этом году на сумму 79 920 руб., что ненамного превысило поступления. Однако доходные дома принесли 46 284 руб., что более чем в 2,5 раза превышало их

<sup>12</sup> ОПИ ГИМ. Ф. 25. Оп. 1. Ед. хр. 5. Л. 4–5.

<sup>13</sup> *Рубахин В.Р.* Графы Апраксины и их Петербургская вотчина – Апраксин двор. СПб., 1912. С. 76–86.

<sup>14</sup> ОПИ ГИМ. Ф. 25. Оп. 1. Ед. хр. 11. Л. 1–1об.

<sup>15</sup> ОПИ ГИМ. Ф. 25. Оп. 1. Ед. хр. 5. Л. 13–13об.

содержание<sup>16</sup>. По данным за 4 месяца (с 1 ноября 1912 г. по 1 марта 1913 г.) два доходных дома Строгановых в Санкт-Петербурге и дачи в Новой деревне принесли прибыли на сумму 39 736 руб. (22 240 и 17 496 руб. соответственно). Доходный дом в Саперном переулке в это время перестраивался. На это было затрачено 26 407 руб. Общие затраты на городскую недвижимость и дачи в эти месяцы составили 63 637 руб. Таким образом, можно предположить, что общие поступления от городской собственности и дач Строгановых за год должны были превышать 110 тыс. руб., что примерно на 1/3 превышало доходы в 1900 г. И это учитывая, что один из доходных домов в 1912–1913 гг. перестраивался и прибыли не приносил<sup>17</sup>.

Доходные дома графа С.А. Строганова в Саперном переулке устроивались в 1912 г. архитектором Д.А. Шагиным. Другим коммерческим предприятием Строганова в Санкт-Петербурге были художественные выставки в «малом доме» на Невском проспекте (23), также перестроенном Шагиным в 1907 г. Тот же архитектор занимался переустройством Строгановской дачи, что вызвало неодобрение общественности [Кузнецов 2003, с. 175]. Заметка в журнале «Золотое руно» – любопытное свидетельство общественной реакции на коммерческие инициативы аристократа в своих городских владениях: «Когда <...> вандализмы производятся городской управой, санитарной комиссией, ветеринарными врачами, Академией художеств или администрацией загородных кафешантанов, это кажется естественным и в порядке вещей. Но те же побуждения у людей культуры, с историческими традициями, совершенно непонятны. Гр. С.А. Строганов, владелец огромного состояния, решился разрушить памятник прекрасного зодчества екатерининской эпохи, памятник семейный – прекрасную дачу на Черной речке, дачу, построенную бывшим крепостным его деда – А.Н. Воронихиным. Если бы вдруг воскрес памятный граф Александр Сергеевич, культурный и умный меценат, ему было бы стыдно за своего внука, разрушающего из торгашеских соображений памятник, драгоценный для истории семьи Строгановых и для истории русской архитектуры. Однако “потомки” думают иначе, и, несмотря на двукратную просьбу и заявление общества архитекторов-художников, гр. С.А. Строганов ломает свою дачу, чтобы выстроить на ее месте доходный дом. Здание будет 4-этажное с мелкими квартирами... Комбинация если и остроумная, то, во всяком случае, весьма не культурного свойства!»<sup>18</sup> Негодование общественности не могло изменить экономический прагматизм владельца. В марте – апреле 1912 г. в своих

<sup>16</sup> РГАДА. Ф. 1278. Оп. 2. Ед. хр. 2652. Л. 18–30.

<sup>17</sup> Там же. Ед. хр. 2658. Л. 40–41.

<sup>18</sup> Золотое руно. 1908. № 7–9. С. 120.

словесных распоряжениях Главной конторе граф С.А. Строганов специально оговаривал перспективы использования и другого своего пригородного владения. В частности, он отказывался принимать проект сдачи мызы Мандуровой в аренду частному лицу или акционерному обществу на 36 лет на условиях, представленных управляющим А.Ф. Мерценфельдом. Мотивом этого было то, что, по мнению графа, ему предлагали довольствоваться «ничтожным доходом в течение 36 лет» в то время как «Петербург растет слишком быстро и закабалить себя договором на таких условиях» граф не желает<sup>19</sup>. Продолжались поиски более выгодных предложений.

*Москва:*

*не только город процветающей буржуазии*

Журнал «Столица и усадьба» сообщал своему читателю (1916 г.), что в Москве еще остается достаточное количество дворянских особняков. Среди основных перечисляются: дом-дворец графов Бобринских на Большой Никитской, «внушительный и вместе с тем легкий, с прекрасной колоннадой»; большой особняк на Никитском бульваре Н.А. Шереметевой (урожд. Столыпиной); громадный дом на Поварской улице графини Соллогуб (урожд. баронессы Боде-Колычевой), а также соседние дома Кошелевых, Самариных; громадный старинный дом на Покровке князя В.М. Голицына; на Новинском бульваре «дивный дом, достойный быть поставленным под стекло» князей Гагариных, «восхитительный снаружи, очаровательный внутри»; на Никитской бывший дом князя А.А. Щербатова, перешедший во владение его дочери Новосильцевой. Далее указываются «барственный особняк» Вырубовых на Тверском бульваре «с дивной анфиладой парадных комнат и величественной парадной лестницей», принадлежащий семье Тютчевых; громадный с флигелями дворец князя Мещерского на Никитской «с домовою церковью и высокими комнатами строгого холодного вида»; превосходный большой особняк графини П.А. Уваровой; на Арбате – большой дом Нейгардтов; на Воздвиженке – громадный дом-дворец графов Шереметевых<sup>20</sup>. По своей представительности дворянские особняки в Москве могли поспорить с петербургскими дворцами. Неслучайно, что во время коронации 1896 г. французский посол Г. Монтебелло арендовал дворец графа Шереметева на Воздвиженке как наилучшее место для проведения балов. Представитель же Австро-Венгерской монархии Франц фон Лихтенштейн, отверг-

<sup>19</sup> РГАДА. Ф. 1278. Оп. 2. Ед. хр. 1065. Л. 2об.

<sup>20</sup> Столица и усадьба. Пг., 1916. № 69. С. 5–10.

нуж дома Шукина и Яковлева (бывший особняк князей Трубецких в Большом Знаменском переулке и московская усадьба А.А. Яковлева), остановил свой выбор на доме Самарина для собственного проживания и бывший особняк Мятлева (Купеческий клуб) для организации приемов. Любопытно, что иностранные арендаторы вынуждены были осуществить модернизацию помещений, в том числе осуществить работы по прокладке электропроводки [Вакууниг 2012, с. 223–225]. Князь М.В. Голицын вспоминал, что во время коронационных торжеств 1896 г. он сдал свою московскую городскую квартиру (целый этаж с антресолями) голландскому посольству. Причем голландцы пользовались всей обстановкой, мебелью, посудой и даже частью прислуги<sup>21</sup>.

Аристократия в Москве владела городской недвижимостью в основном в центральных районах к северу от Москвы-реки, где стоимость земли в отдельных кварталах накануне 1914 г. варьировалась от 499 до более чем 1499 руб. за кв. сажень. Это были районы «московского сити» в Китай-городе и территории вокруг Театральной площади и Тверской улицы. Кварталы Белого города, в которых жили представители высших классов, относились к зоне умеренной стоимости. Здесь стоимость земли была в пределах 99–249 руб. за кв. сажень [Гохстанд 2004, с. 122–124]. Неудивительно, что благоприятная экономическая конъюнктура позволяла московским домовладельцам из числа аристократии извлекать значительные прибыли. Здесь действовали сразу три важных фактора – высокая стоимость земли, большая плотность застройки и значительная концентрация населения.

Очевидный экономический прагматизм наблюдается в известном строительном проекте князя С.А. Щербатова (1875–1962), сына московского городского головы в 1863–1869 гг., князя Александра Алексеевича Щербатова (1829–1902). Получив значительный свободный капитал от продажи ряда своих сельскохозяйственных имений на юге России, его часть он решил использовать для крупного вложения в городскую недвижимость. В своих воспоминаниях князь С.А. Щербатов писал: «Я задумал выстроить дом-дворец типа дворцов екатерининской эпохи, выстроить то, что в нашу эпоху строить, конечно, невозможно для удовлетворения личной прихоти, как безрассудный анахронизм, непозволительная ни жизни, ни быту не соответствующая роскошь. Я считал возможным это сделать, если подобное художественное здание крупного масштаба будет соответствовать практической, разумной цели доходного дома, то есть одновременно с произведениями искусства будет и помещением капитала более надежным, чем земельная

---

<sup>21</sup> Голицын М.В., кн. Мои воспоминания: 1873–1917. М., 2007.

собственность»<sup>22</sup>. Этот проект был блестяще реализован. Дом князя С.А. Щербатова на Новинском бульваре (11) в Москве был построен в 1911–1913 гг. по проекту архитектора А.И. Таманяна. Он соединил в себе доходный дом с роскошным особняком в неоклассическом стиле<sup>23</sup>.

Московский губернатор в 1887–1891 гг. и московский городской голова в 1897–1905 гг. князь Владимир Михайлович Голицын владел большим домом на Покровке, построенным еще в 1780-е гг. Это был двухэтажный особняк с ротондой и с обширным двором, где было три каменных флигеля, конюшни, амбар, сараи и большой сад. В 1911 г. сын владельца князь М.В. Голицын стал инициатором капитального переустройства этого городского владения. Архитектором Францем Львовичем Контримом был составлен план переделки нижнего этажа покровского дома под магазины, а верхний этаж должен был быть переоборудован под учебное заведение – частную торговую школу. Эта школа будет занимать это помещение вплоть до 1917 г. и выплачивать Голицыным 4500 руб. годовой аренды. На первом этаже было устроено 6 магазинов с обширными помещениями. Как отмечал в своих воспоминаниях князь М.В. Голицын, «так как Покровка в то время стала очень людной и торговой улицей, то магазины были сданы в наймы быстро и за хорошую цену»<sup>24</sup>. В следующем году после удачной перестройки покровского дома Голицыны получили под залог этого владения большую ссуду в Кредитном обществе, которую решено было вложить в строительство большого доходного дома. Разработка плана и наблюдение за строительством были поручены тому же Ф.Л. Контриму. Под застройку были выделены обширные пустыри на Покровке, которые находились в собственности Голицыных. Детальный план доходного дома был одобрен архитектором А.Ф. Мейснером, который строил все многоэтажные дома графа А.Д. Шереметева. Ссуда, полученная Голицыными в Кредитном обществе в виде облигаций, реализовывалась через банки, и на полученные деньги покупалось несколько миллионов штук кирпича, бутовый камень. Различным фирмам делались заказы на полы, рамы, лестничные ступени, котлы и трубы для центрального отопления. Всеми работами ведали архитектор Ф.Л. Контрим и управляющий владелец Корнеев. Постройка доходного дома началась весной 1914 г. и полностью была

---

<sup>22</sup> *Щербатов С.А., кн. Художник в ушедшей России. М., 2000. С. 229–230.*

<sup>23</sup> Ежегодник Общества архитекторов-художников. СПб., 1912. Вып. 7. С. 123–127; Ежегодник Общества архитекторов-художников. СПб., 1914. Вып. 9. С. 140–149.

<sup>24</sup> *Голицын М.В., кн. Мои воспоминания: 1873–1917. М., 2007. С. 420.*

завершена к 1917 г.<sup>25</sup> По оценкам владельца, строительство этого доходного дома обошлось почти в 0,5 млн руб., и вся эта сумма была покрыта двукратными займами. Но при этом вся 21 квартира была быстро сдана по повышенной расценке. Второй этаж нового дома был передан городской управе под лазарет. На первом этаже было открыто 6 магазинов. Вход в здание был с плиточным полом, парадной лестницей, лифтом. Как вспоминал князь М.В. Голицын, это было очень выгодное помещение капитала, и в его планы входила дальнейшая застройка еще большей территории в 1,25 га<sup>26</sup>.

Аристократические фамилии использовали не только в коммерческих целях свои старинные городские владения. Были примеры вложений крупных капиталов в новоприобретенную городскую недвижимость. В декабре 1911 г. князь Н.В. Гагарин приобрел у потомственного почетного гражданина Алексея Васильевича Швецова комплекс строений по Софийской набережной и Болотной улице под № 77, 78, 110 и 111. Продажная цена составила 2 млн руб. В эту сумму включался переводимый на покупателя долг по этим владениям Московскому городскому кредитному обществу (838 тыс. руб.). Князь Н.В. Гагарин выплачивал А.В. Швецову наличными 200 тыс. руб., а на остальную сумму была выписана закладная сроком на 8 лет из 6% годовых<sup>27</sup>. По данным за 1913 г. Софийское подворье в Москве, принадлежавшее теперь уже князьям Гагариным, принесло прибыли на 88 776 руб<sup>28</sup>. Это был некий аналог петербургских владений Апраксиных, представлявший собой крайне выгодное коммерческое предприятие – огромный комплекс, построенный еще в 1860-е гг. известным предпринимателем и финансистом В.А. Кокоревым, с гостиницей, доходными меблированными комнатами, магазинами и складами.

Крупные денежные суммы были вложены в городскую недвижимость в начале XX в. княгиней М.П. Долгоруковой. В 1902 г. ее доверенные лица купили у А.А. Катуар де Бюнкера за 255 тыс. руб. дом по Спиридоновке с земельными участками. В том же году у того же Бюнкера были куплены два домика по Спиридоньевскому пер. за 30 тыс. руб. В 1902–1903 гг. на этой территории были выстроены конюшня, жилища служащих и отремонтированы сами здания. Для этих расходов (покупка домов, ремонт и пристройки) средства были получены за счет продажи ценных бумаг (140 699 руб.) и за счет доходов княгини. В мае 1906 г. были приобретены у наследников г. Бельского дома по Спиридоньевскому

---

<sup>25</sup> Голицын М.В., кн. Указ. соч. С. 479–480.

<sup>26</sup> Там же. С. 547.

<sup>27</sup> ОПИ ГИМ. Ф. 361. Оп. 1. Ед. хр. 1. Л. 9–10.

<sup>28</sup> РГАДА. Ф. 1262. Оп. 1 доп. Ед. хр. 903. Л. 67–68.



пер. за 66 139 руб. В том же году были возведены трехэтажная пристройка к дому княгини, пристройка к конюшне, каменный забор, каменная сторожка. Также был произведен ремонт новоприобретенных домов и везде устроена канализация. На эти работы было потрачено 59 757 руб. В 1907 г. окончен ремонт и переделка квартир с хозяйственными помещениями, а также каменная терраса в доме княгини (16 937 руб.). В этом же году при доме был устроен сад. В итоге владения княгини Долгоруковой заняли площадь в 1641 кв. сажень фасадом на ул. Спиридоновку. С 1902 по 1908 гг. на приобретение и ремонт этой городской недвижимости было затрачено 366 851 руб. Любопытно, что эта сумма складывалась из первоначального капитала княгини (140 699 руб.), денег от продажи Девицкого имения (208 644 руб.) и текущих доходов (17 507 руб.). В 1908 г. предполагаемый доход (от сдачи 10 квартир) определялся в 23 000 руб., а расход – 11 693 руб. (чистая прибыль – 11 307 руб.). Доходность на затраченный капитал (366 851 руб.) определялась в 3,12%, что, надо сказать, было весьма скромным показателем, но с другой стороны – прибыль была вполне гарантирована. В 1908 г. княгиня М.П. Долгорукова приобрела у баронессы Н.Н. Мейендорф также 1/9 часть дома в Знаменском пер. за 31 943 руб.<sup>29</sup>

Несколькими домами владели в Москве граф Алексей Васильевич Олсуфьев и его жена графиня Александра Андреевна Олсуфьева (на Малой Дмитровке, на Тверской улице и на Поварской улице). Графиня занимала высокие должности при дворе. С 1892 г. она была обер-гофмейстериной великой княгини Елизаветы Федоровны, а с 1910 г. – статс-дамой императрицы Марии Федоровны. Сохранились подробные финансовые отчеты по городским владениям Олсуфьевых по Малой Дмитровке и по Тверской ул. В период 1891–1906 гг. чистая прибыль по первому дому увеличилась в среднем с 3–4 тыс. руб. в год до 5–6 тыс. руб. Второе же владение демонстрировало еще больший рост доходности – чистая прибыль в эти годы поднялась с 16–18 тыс. руб. до 28–29 тыс. руб. В 1898–1899 гг. этот дом на Тверской улице перестраивался за счет владельца. На это было затрачено 62 204 руб. В 1903 г. в доме было проведено электричество и установлены лифты (на 15 453 руб.). Согласно отчету за 1912 г. доходы по Тверскому дому Олсуфьевых поступали от сдачи в наем меблированных комнат, квартир и магазинов. Общий доход в этом году составил 44 835 руб., а чистая прибыль – 29 416 руб. (в 1913 г. соответственно 43 150 руб. и 29 728 руб.). Часть денежных поступлений от своих владений на Малой Дмитровке и Тверской улице Олсуфьевы тратили на

<sup>29</sup> ГАРФ. Ф. 919. Оп. 1. Д. 1. Л. 31–35об.

содержание своего дома на Поварской улице, в котором размещалась их личная резиденция. Общая стоимость трех домов Олсуфьевых в Москве в 1912 г. составила 751 400 руб.<sup>30</sup>

### *Городские владения Юсуповых и Шереметевых*

Две семьи крупнейших землевладельцев Российской империи – Юсуповы и Шереметевы – владели в начале XX в. значительной городской недвижимостью как в Санкт-Петербурге, так и в Москве. В детализированном отчете Главного управления по владениям княгини З.Н. Юсуповой за 1900 г. стоимость «дворцов жилых и прочих строений» определялась в 5 341 016 руб., из которых на городскую собственность приходится 3 381 953 руб. Дома в Санкт-Петербурге оценивались в 2 903 854 руб., московские дома – в 413 292 руб. Для сравнения: полевая и прочая земля в имениях княгини З.Н. Юсуповой стоила 4 228 559 руб., лесные угодья – 3 497 836 руб., фабрики и заводы – 1 762 207, оборотный капитал в имениях – 1 919 657 руб.<sup>31</sup> Таким образом, хорошо видно, что по крайней мере в денежном эквиваленте городская собственность Юсуповых ненамного уступала земельным владениям, была практически равна лесным владениям и почти в 2 раза превосходила промышленные фонды.

В 1890–1914 гг. комплекс городских владений Юсуповых включал в себя помимо дворцовых резиденций несколько доходных домов в Петербурге, также доходные дома по Тверскому бульвару и у Красных ворот в Москве и деревянный дом с флигелями на набережной реки Кутума в Астрахани<sup>32</sup>. В литературе уже отмечалось, что, судя по сохранившимся документам, счетам, письмам, Юсуповы тщательно следили за содержанием домов. В частности, счета от архитекторов говорят о замене лестниц, капитальных ремонтах, строительстве оранжерей и т. д. [Соловьева 1995, с. 170–171]. В год капитальные затраты на содержание доходных домов достигали десятков тысяч рублей. Так, например, по сметам на 1901–1902 гг. на ремонтные работы (прокладка новых подземных чугунных и свинцовых труб, замена оконных рам, балок, полов и пр.) в петербургских доходных домах, принадлежавших Юсуповым, было выделено 20 тыс. руб.<sup>33</sup> В следующем отчетном году (1902/03) на капитальный ремонт доходных домов было потрачено 15 тыс. руб.<sup>34</sup>

<sup>30</sup> ОПИ ГИМ. Ф. 164. Оп. 1. Ед. хр. 62. Л. 74–81, 82–85, 94–95.

<sup>31</sup> РГАДА. Ф. 1290. Оп. 5. Д. 347. Л. 71.

<sup>32</sup> Там же. Д. 1234. Л. 28–29.

<sup>33</sup> РГАДА. Ф. 1290. Оп. 5. Д. 368. Л. 3.

<sup>34</sup> Там же. Д. 417. Л. 19об.

В Юсуповском архиве сохранились счета магазинов, мебельных мастерских, иностранных фирм об оплате работ по обустройству внутренних помещений, покупке мебели<sup>35</sup>.

В течение всего периода 1890–1914 гг. доходы, получаемые Юсуповыми от городской собственности, постоянно росли, и достаточно быстрыми темпами. По отчетам за 1900 г. чистой прибылью по семи доходным домам в Санкт-Петербурге было получено 64 700 руб.<sup>36</sup> Спустя всего несколько лет, в 1908–1909 гг., чистая прибыль по этим владениям составила 91 736 руб., а в 1912 г. прибыль по доходным домам в Петербурге насчитывала уже 126 382 руб.<sup>37</sup> В среднем за 1900–1914 гг. Юсуповы почти в два раза увеличили поступления от своей городской собственности. При сохранении прежнего числа городских владений значительно выросла их стоимость. Подобное весьма прагматичное, следует отметить, отношение к использованию данного важного источника доходов, каким стали для Юсуповых значительные земельные владения в городах, прежде всего в Петербурге и Москве, не являлось чем-то необычным. Накануне 1914 г. доходы от городской недвижимости составляли примерно 8–9% от всех денежных поступлений в бюджете этой аристократической семьи.

Из высшей знати самыми крупными владельцами городской недвижимости в Петербурге и Москве были Шереметевы. Они смогли довести этот источник своего благосостояния до почти 37% всех своих денежных доходов в 1914 г. Одним из самых прибыльных зданий, принадлежавших представителю знатной дворянской фамилии, был дом графа С.Д. Шереметева на углу Никольской улицы и Черкасского переулка в деловом квартале Москвы стоимостью в 2,2 млн руб.<sup>38</sup> Его помещения сдавались частным арендаторам под магазины, лавки и конторы. В 1900 г. это городское владение Шереметевых принесло прибыли 126 800 руб., а в 1913 г. – уже 312 100 руб.<sup>39</sup>

Также Шереметевым принадлежали на тогдашней окраине второй столицы земли в Марьиной Роще, Останкино и Кусково, которые использовались также вполне прагматично. В 1910 г. доход от 363 участков в Кусково, сдаваемых под летние дачи, составил 27 800 руб. Главной статьей дохода здесь была сдача данных участков под застройку дач в Вешняках, близ Перова и пр. и вдоль линий железной дороги [Анфимов 1969, с. 278]. В Марьиной Роще и

<sup>35</sup> ОПИ ГИМ. Ф. 411. Оп. 1. Д. 104. Л. 1–9.

<sup>36</sup> РГАДА. Ф. 1290. Оп. 5. Д. 347. Л. 71.

<sup>37</sup> Там же. Д. 411. Л. 6; Д. 944. Л. 29–30.

<sup>38</sup> Там же. Ф. 1286. Оп. 7. Ед. хр. 46. Л. 132.

<sup>39</sup> РГИА. Ф. 1088. Оп. 4. Ед. хр. 175. Л. 2об.

в Останкино Шереметевы первоначально сдавали землю арендаторам отдельными участками по фиксированным ценам. Кроме того, жильцам сдавались собственные флигели в усадьбе, а также огородная земля – по 120 руб. за дес. Эта ситуация с фиксированными арендными ценами в условиях непрерывного и быстрого роста доходности городских земель не могла удовлетворять владельцев. Арендная плата стала повышаться, не считаясь со сложившимся обычным правом. В 1912 г. граф С.Д. Шереметев, решив использовать эту землю как можно выгоднее, объединился с французскими инвесторами для строительства многоквартирных домов. Властям было направлено ходатайство о разрешении деятельности Шереметевского акционерного поземельного общества. Его ближайшими целями были снос арендаторских строений, как правило, небольших, и застройка участков современными большими доходными домами [Анфимов 1969, с. 275–276].

Использовалась в коммерческих целях и территория, примыкавшая к знаменитой больнице, основанной семьей Шереметевых в Москве. Продавались места для торговли даже на мостовой перед входом в больничное здание. Также под квартиры граф С.Д. Шереметев сдавал свои дома в Санкт-Петербурге (на Фонтанке и Литейном проспекте) и дом на Воздвиженке в Москве. В частности, доход по Литейному дому Шереметевых в Санкт-Петербурге составлял следующие суммы<sup>40</sup>: 1904 г. – 1 100 руб.; 1905 г. – 8 600 руб.; 1906 г. – 3 400 руб.; 1910 г. – 21 000 руб.; 1911 г. – 19 000 руб.; 1913 г. – 6 300 руб.; 1914 г. – 16 100 руб.

Накануне войны Шереметевы решили увеличить денежные поступления от владений, непосредственно входивших в состав их городской усадьбы в Санкт-Петербурге (Фонтанный дом). В январе 1914 г. ими было подано прошение в Санкт-Петербургскую городскую управу с приложением чертежей, полученных от архитектора М.В. Красовского, для получения разрешения на постройку магазинов по Литейному проспекту<sup>41</sup>. Из сохранившихся писем к графу С.Д. Шереметеву управляющего петербургским особняком и архитектора видно, что данное дело требовало согласия специальной строительной комиссии городской думы и заключения договоров с различными подрядчиками. Любопытно, что под предполагаемые магазины Шереметевы решили отдать часть сада при Фонтанном доме (его площадь сокращалась до 2499 кв. саженей). Судя по чертежу, речь шла о строительстве магазинов с обратной стороны Фонтанного дома с выходом на Литейный проспект. Подобная перестройка исторического района вызвала

<sup>40</sup> Там же. Л. 2об.

<sup>41</sup> РГАДА. Ф. 1287. Оп. 1. Ед. хр. 5981. Л. 23об.

критические отзывы со стороны общественности, прессы и городских властей. По этому поводу архитектор М.В. Красовский сообщал графу С.Д. Шереметеву следующее (10.05.1914): «В Комитете вчера было заседание Строительной Комиссии, разрешившей мне несколько моих просьб, касавшихся изменений в утвержденном проекте. После заседания все члены Комиссии осматривали на месте состояние работ и, видимо, остались довольны быстрым ходом дела... В прошлом заседании Комиссии по постройке Торговых помещений покончили очень важный и несколько затянувшийся вопрос с железобетонными работами, что дает возможность начать в скором времени земляные работы и почти параллельно с ними работы по устройству фундаментов. В будущее заседание предстоит выбор фирм для исполнения центрального отопления и магазинных витрин. Разломка старых зданий и выкорчевывание деревьев близятся к концу, продолжая вызывать газетные заметки то лирического, то протестующего характера... Надо полагать, что после Вашего ответа Городское управление успокоится и прекратит свои дикие претензии. Если же отцам города так уж необходимо соединение Жуковской и Итальянской улиц, то кто им мешало воспользоваться землей Екатерининского института, не являющегося майоратным владением. Правда, они не любят иметь дело с казенными учреждениями и предпочитают делать свои вылазки на владения частные»<sup>42</sup>.

В данном случае Шереметевы выглядели как абсолютно прагматично настроенные собственники, стремящиеся любым способом увеличить доходы со своих городских владений, несмотря на протесты общественности и препоны со стороны местных властей. Упомянутое заседание строительной комиссии состоялось 23 мая 1914 г., и в результате представители графской семьи заключили соглашения с фирмами «Зигель», «Фрис» и «Железо-бетон» на проведение различных строительных работ. Только на устройство по лицевому фасаду здания витрин и окон одна из компаний должна была получить 38 500 руб.<sup>43</sup> Начало войны в августе 1914 г. вызвало серьезную обеспокоенность Шереметевых относительно финансовых затрат на продолжение строительства. Архитектор М.В. Красовский и Главное управление тем не менее уверяли владельцев, что необходимая сумма (150 тыс. руб.) может быть выделена за счет собственных средств до конца года<sup>44</sup>. 24 августа 1914 г. состоялась закладка торговых помещений по Литейному проспекту. Был проведен молебен, сделаны фотоснимки, но торжественный завтрак

<sup>42</sup> Там же. Л. 83–85.

<sup>43</sup> Там же. Л. 88, 99.

<sup>44</sup> Там же. Л. 194.

был отменен по случаю военного времени. Архитектор М.В. Красовский в письме графу С.Д. Шереметеву подчеркивал, что «работы до сих пор шли... успешно», но сейчас уже начинают сказываться перебои с доставкой необходимых материалов<sup>45</sup>. Тем не менее строительство активно продолжалось во все последующие месяцы войны. В октябре 1915 г. архитектор Красовский сообщал графу С.Д. Шереметеву, что работы на Надеждинской ул. (в еще одном городском владении семьи) идут успешно, «чему не мешает военное время». Однако война вносила свои коррективы. Заказанный за границей лифт, хотя и прибыл в Россию, но «лежит среди прочего груза в Архангельске, и когда его получим сюда – неизвестно»<sup>46</sup>.

Земельные владения русской аристократии в начале XX в. располагались в основном в слабо урбанизированных центральных областях европейской части империи. Однако именно здесь находились Санкт-Петербург и Москва, входившие в это время в десятку крупнейших городов мира. Многомиллионное население, обширные городские пространства, промышленные и коммерческие предприятия являлись потенциальным источником значительных денежных поступлений. Городские владения аристократических фамилий в обеих столицах складывались еще в XVI–XVIII вв. в силу необходимости быть постоянно вблизи царского двора. Знатность в России традиционно связывалось с принадлежностью к придворным кругам, а не крупными владениями феодального типа в провинциях. Парадоксальным образом к концу XIX в., когда в условиях новой индустриальной эры города стали переживать бурный рост населения и современной урбанистической среды, недвижимая собственность русской аристократии в Москве и Петербурге в виде домов и земельных участков стала основой успешной адаптации к новой капиталистической экономике и личного обогащения. В 1890–1914 гг. в руках аристократии находились не только роскошные дворцовые резиденции, но и возведенные недавно доходные дома, коммерческие помещения и сдаваемые внаем дачные участки в пригородах. Анализ хозяйственных документов богатейших дворянских семей показывает, как активно в этот период начинает использоваться эта городская собственность. В нее вкладывались серьезные инвестиции, что привело к значительному росту доходов. Необходимые средства, как правило, появлялись за счет продажи части земельной собственности и коммерческого кредита под залог домовладений. Многие аристократы увеличили свои городские владения за счет новых покупок у частных лиц, очевидно считая это более выгодным способом размещения капитала,

---

<sup>45</sup> Там же. Л. 219–220.

<sup>46</sup> Там же. Ед. хр. 5982. Л. 253.

нежели развитие сельскохозяйственного производства в своих имениях. Накануне 1914 г. для многих аристократических семей денежные поступления от городской недвижимости в обеих столицах составляли весьма значительные суммы и занимали второе место после доходов от сельскохозяйственных имений.

Важнейший вывод, который следует из анализа хозяйственных материалов крупнейших землевладельцев, – это абсолютный прагматизм в отношении своей городской недвижимости. Аристократия продолжала тратить значительные средства, зачастую достигавшие трети всех своих доходов, на содержание роскошных дворцовых резиденций в обеих столицах, но при этом научилась извлекать не меньшие суммы из других своих городских владений. Заключение сделок по сдаче внаем жилых и коммерческих помещений, залоги и другие финансовые операции с недвижимостью вошли в повседневную жизнь, стали привычной составляющей экономических интересов знатных фамилий. Все выгоды новой капиталистической эпохи применительно к использованию обширных владений на городской и пригородной территории Санкт-Петербурга и Москвы были в полной мере оценены и с большой выгодой использованы аристократией.

### *Литература*

---

- Анфимов 1969 – *Анфимов А.М.* Крупное помещичье хозяйство Европейской России: конец XIX – начало XX в. М.: Наука, 1969. 395 с.
- Берар 2016 – *Берар Е.* Империя и город: Николай II, «Мир искусства» и городская дума в Санкт-Петербурге: 1894–1914. М.: Новое литературное обозрение, 2016. 344 с.
- Вакоуниг 2012 – *Вакоуниг М.* Аристократ и дипломат: Дипломатическая миссия принца Франца де Паулы фон унд цу Лихтенштейна в Санкт-Петербурге в 1894–1898 гг. М.: МИСиС, 2012. 300 с.
- Гохстанд 2004 – *Гохстанд Р.* Стоимость земли в Москве в начале XX века // Москва рубежа XIX и XX столетий: Взгляд в прошлое издалека. М.: РОССПЭН, 2004. С. 99–130.
- Дубин 2002 – *Дубин А.С.* Петербургский городской голова В.А. Ратьков-Рожнов // История Петербурга. 2002. № 3 (7). С. 24–28.
- Корелин 1979 – *Корелин А.П.* Дворянство в пореформенной России: 1861–1904 гг.: Состав, численность, корпоративная организация. М.: Наука, 1979. 304 с.
- Кузнецов 2003 – *Кузнецов С.О.* Сергей и Ольга Строгановы: Перипетии жизни аристократических жителей села Вольшево // Краеведческие чтения: Порхов-Холомки: Материалы научной конференции 20–21 декабря 2002 г. Псков, 2003. С. 172–178.
- Лаверычев 1974 – *Лаверычев В.Я.* Крупная буржуазия в пореформенной России: 1861–1900. М.: Мысль, 1974. 252 с.

- Ливен 2000 – *Ливен Д.* Аристократия в Европе: 1815–1914. СПб.: Академический проект, 2000. 364 с.
- Неклюдов 2013 – *Неклюдов Е.Г.* Уральские заводчики во второй половине XIX–начале XX века: владельцы и владения. Екатеринбург: Изд-во Уральского отделения РАН, 2013. 656 с.
- Петров 2002 – *Петров Ю.А.* Московская буржуазия в начале XX века: предпринимательство и политика. М.: Изд-во Московского городского объединения архивов, 2002. 436 с.
- Соловьева 1995 – *Соловьева Т.А.* Особняки Юсуповых в Петербурге. СПб.: ООО «Белое и черное», 1995. 192 с.
- Трубинов 1996 – *Трубинов Ю.В.* Строгановский дворец. СПб.: ООО «Белое и черное», 1996. 176 с.
- Цельяйт 1996 – *Цельяйт М.П.* Дворец Белосельских-Белозерских. СПб.: ООО «Белое и черное», 1996. 160 с.
- Brower 1990 – *Brower D.R.* The Russian City between Tradition and Modernity, 1850–1900. Berkeley: University of California press, 1990. 253 p.
- Cannadine 1980 – *Cannadine D.* Lords and Landlords: the Aristocracy and the Towns, 1774–1967. Newark: Leicester university press, 1980. 494 p.
- Schlögel 2000 – *Schlögel K.* Saint-Pétersbourg et Berlin: contacts et influences // Saint-Pétersbourg: une fenêtre sur la Russie. Ville, modernisation, modernité, 1900–1935. P.: Editions de la Maison des Sciences de l’homme, 2000. P. 279–286.

## References

---

- Anfimov, A.M. (1969), *Kрупное помешчичье хозяйство Европейской России (концы XIX – начало XX в.)* [Large landowner economy in European Russia (end of the 19<sup>th</sup> – beginning of the 20<sup>th</sup> century)], Nauka, Moscow, Russia.
- Berar, E. (2016), *Imperiya i gorod. Nikolaj II, «Mir iskusstva» i gorodskaya дума в Санкт-Петербурге. 1894–1914* [Empire and city. Nicholas II, “Mir iskusstva” and the city Duma in St. Petersburg, 1894–1914], Novoe literaturnoe obozrenie, Moscow, Russia.
- Vakounig, M. (2012), *Aristokrat i diplomat. Diplomatičeskaya missiya princa Franca de Pauly fon und cu Lihtenshtejna v Sankt-Peterburge v 1894–1898 gg.* [An aristocrat and a diplomat. Diplomatic mission of Prince Franz de Paula von und zu Liechtenstein in Saint Petersburg in 1894–1898], MISiS, Moscow, Russia.
- Gohstand, R. (2004), “The cost of land in Moscow in the early twentieth century”, in *Moskva rubezha XIX i XX stoletii: Vzglyad v proshloe izdaleka* [Moscow of the turn of the 19<sup>th</sup> and 20<sup>th</sup> centuries. A look into the past from afar], ROSSPEN, Moscow, Russia.
- Dubin, A.S. (2002), “Petersburg mayor V. A. Ratkov-Rozhnov”, *History of St. Petersburg*, vol. 7, no. 3, pp. 24–28.
- Korelin, A.P. (1979), *Dvoryanstvo v poreformnoj Rossii: 1861–1904 gg.: Sostav, chislenost’, korporativnaya organizaciya* [The nobility in post-reform Russia. 1861–1904 Composition, number, and corporate organization], Nauka, Moscow, Russia.



- Kuznecov, S.O. (2003), “Sergey and Olga Stroganov. The vicissitudes of the life of aristocratic dwellers in the village of Volyshevo”, *Kraevedcheskie chteniya. Porkhov-Kholomki* [The local history conference about Porkhov-Kholomki], Proceedings of the scientific conference December 20–21, 2002], Pskov, Russia.
- Laverychev, V.Ya. (1974), *Krupnaya burzhuziia v poreformennoj Rossii: 1861–1900* [The big bourgeoisie in post-reform Russia. 1861–1900], Mysl', Moscow, Russia.
- Liven, D. (2000), *Aristokratiya v Evrope: 1815–1914* [Aristocracy in Europe. 1815–1914], Akademicheskij proekt, Saint Petersburg, Russia.
- Neklyudov, E.G. (2013), *Ural'skie zavodchiki vo vtoroj polovine XIX – nachale XX veka: vladel'cy i vladeniya* [Ural factory owners in the second half of the 19<sup>th</sup> – early 20<sup>th</sup> century: owners and possessions], Izdatel'stvo Ural'skogo otdeleniya RAN, Ekaterinburg, Russia.
- Petrov, Yu.A. (2002), *Moskovskaya burzhuziia v nachale XX veka: predprinimatel'stvo i politika* [Moscow bourgeoisie in the early 20<sup>th</sup> century. Entrepreneurship and politics.], Izdatel'stvo Moskovskogo gorodskogo ob'edineniya arhivov, Moscow, Russia.
- Solov'eva, T.A. (1995), *Osobnyaki Yusupovyh v Peterburge* [The mansions of Yusupovs in St. Petersburg], ООО “Beloe i chernoe”, Saint Petersburg, Russia.
- Trubinov, Yu.V. (1996), *Stroganovskij dvorec* [Stroganov palace], ООО “Beloe i chernoe”, Saint Petersburg, Russia.
- Cel'yadt, M.P. (1996), *Dvorec Belosel'skih-Belozerskih* [Beloselsky-Belozersky Palace], ООО “Beloe i chernoe”, Saint Petersburg, Russia.
- Brower, D.R. (1990), *The Russian City between Tradition and Modernity, 1850–1900*. University of California press, Berkeley, USA.
- Cannadine, D. (1980), *Lords and Landlords: the Aristocracy and The Towns. 1774–1967*. Leicester university press, Newark, USA.
- Schlögel, K. (2000), “Saint-Pétersbourg et Berlin: contacts et influences”, in *Saint-Pétersbourg: une fenêtre sur la Russie. Ville, modernisation, modernité. 1900–1935*, Editions de la Maison des Sciences de l'homme, Paris, France, pp. 279–286.

### *Информация об авторе*

Евгений Е. Юдин, кандидат исторических наук, доцент, Московский педагогический государственный университет (МПГУ), Москва, Россия; 119991, Россия, Москва, ул. Малая Пироговская, д. 1, стр. 1; evgeny\_yudin@mail.ru

### *Information about the author*

Evgeny E. Yudin, Cand. of Sci. (History), associate professor, Moscow Pedagogical State University, Moscow, Russia; bldg. 1, bld. 1, Malaya Pirogovskaya Str., Moscow, Russia, 119991; evgeny\_yudin@mail.ru