



*А. И. Чепель*

## СОБСТВЕННЫЕ ДОМА АРХИТЕКТОРА ЛИШНЕВСКОГО НА ПЕТЕРБУРГСКОЙ СТОРОНЕ

Александр Львович Лишнеvский<sup>1</sup> в 1894 г. окончил Академию художеств с малой золотой медалью в звании Класного художника 1-й степени. В период с 1904 по 1916 гг. в Петербурге – Петрограде по его проектам было построено более 20 зданий. Пять из них – собственные дома архитектора. На Петербургской стороне Лишнеvскому принадлежало четыре доходных дома, из которых до наших дней сохранилось три.

Стремительный рост населения Петербурга в начале ХХ в. диктовал «строительную горячку». Самым распространенным типом зданий в этот период продолжали оставаться доходные дома, которые предназначались для сдачи помещений в наем. Владельцами доходных домов становились люди самых разных сословий и занятий: великие князья, чиновники, военные, купцы, крестьяне, лесопромышленники, строительные подрядчики и архитекторы. Проектируя собственный доходный дом, архитектор, не скованный условиями внешнего заказа, имел возможность максимально выразить свою собственную архитектурно-художественную концепцию<sup>2</sup>. Ограничивало его только строительное законодательство.

В марте 1908 г. Лишнеvский представил в Городскую управу проект «предполагаемого к постройке» каменного 6-этажного флигеля на принадлежащем ему «дворовом месте» по Зверинской ул., 27 – довольно узкого участка, зажатого соседними домовладениями. «В виду неправильно спроектированного мансарда» Лишнеvский вынужден был забрать чертежи для исправления: городские власти не допускали возведения построек по проектам, не соответствующим строительному законодательству. В апреле 1908 г. постройка флигеля по приведенным в соответствии с законом чертежам была разрешена<sup>3</sup>. В апреле 1909 г. домовладелец получил разрешение на постройку смежного с дворовым флигелем «лицевого дома» в 6 этажей, выходящего фасадом на Зверинскую. Можно предположить, что решение застраивать участок в две очереди было связано с финансовыми трудностями. Строительство требовало немалых средств: возможно, именно возведение собственного дома побудило Лишнеvского в 1908 – 1909 гг. взять в долг в общей сложности 85 тыс. руб. В январе 1910 г. Лишнеvский получил ссуду, заложив свой дом «новой постройки»: доходный дом не только приносил прибыль от сдачи помещений в наем, но мог также служить предметом залога. Для выдачи ссуды оценива-

<sup>1</sup> См. о нем: Федоров С. Г. И образ, и функция: страницы творч. биогр. А. Л. Лишнеvского // Строительство и архитектура Ленинграда. 1980. № 6. С. 31 – 35; Ермаков В. Д. Зодчие Ленинграда – жертвы войны и блокады. СПб., 2000. С. 65 – 67; Чепель А. И. Петербург архитектора Лишнеvского // 12-е и 13-е открытые слушания «Института Петербурга». СПб., 2006. С. 201 – 205.

<sup>2</sup> См.: Шнейдер В. Б. Тема собственного дома в творчестве архитектора Петербурга эпохи модерна // Петербургские чтения (к юбилею города) : Тез. докл. конф. СПб., 1992. С. 134.

<sup>3</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 136. Д. 38. Л. 1, 1 об., 3.

лась как стоимость имущества, так и его доходность. Дом Лишневского стоил почти 143 тыс. руб., принося чистого дохода без малого 13 тыс. руб.: доходность составляла около 9 % от стоимости имущества. Зверинская, 27 – первый собственный дом и адрес Лишневского на Петербургской стороне. Его квартира была в 6-м этаже<sup>4</sup>. Дом не сохранился, но представление о его облике мы можем составить по архивным чертежам. Отделка достаточно скромна. Фасадная плоскость лицевого дома обогащена эркерами с лежащим на них щипцом, центр которого разорван вертикальной вставкой. Во флигеле проездная арка готических очертаний напоминает кладку из циклопических камней. Вход в парадную лицевого дома сделан прямо из прямоугольной арки<sup>5</sup> (вероятно, такая стесненность продиктована узостью фасада).

Летом 1910 г. Лишневский составил проект 6-этажного каменного дома, который собирался возвести на другом своем участке по Лахтинской ул., 24, взамен снесенных деревянных построек. Строящийся дом в феврале 1911 г. он продал Александре Александровне Чистяковой<sup>6</sup>. К началу осени 1911 г. дом был готов. Лишневский лично наблюдал за постройкой весь период строительства<sup>7</sup>, в ходе которого архитектор внес в облик дома некоторые изменения по сравнению с утвержденным проектом.

Лицевой дом сопрягается с надворным флигелем под прямым углом. В месте их соединения расположена парадная лестница, окна которой выходят во внутренний двор. С улицы во двор ведет проездная стрельчатая арка. Рядом с ней – обрамленный пилонами из грубо околотого гранита парадный вход (начало XX в. внесло свои коррективы: деревянная дверь с мелко рсстеклованным окном над ней заменена глухой железной). Лишневский применил в этой постройке традиционный для начала XX в. прием, направленный на увеличение высотности дома, – пониженные ризалиты (в центре и у межевых границ участка). Основной объем дома тем самым как бы отступает и расширяет уличный проезд, за счет чего высоту постройки можно несколько увеличить. Количество полезной площади увеличено и путем выведения на главный фасад двух трехгранных эркеров, объединяющих четыре этажа. В первоначальном проекте вместо этих эркеров было предложено скругление углов боковых ризалитов, завершенных на уровне 6-го этажа полукруглыми эркерами с покрытием в форме колокола. Подобная композиция сообщала дому динамичную смену облика: при взгляде от парадной создавалось впечатление, что из углов ризалитов выступают башни; с более дальних ракурсов эркеры на 6-м этаже играли уже самостоятельную роль. Во двор выведен полукруглый эркер, не предусмотренный проектом, а к центральному ризалиту главного фасада в соответствии с утвержденными чертежами «прилеплен» крошечный одноэтажный ризалит, увенчанный открытым балконом. Над стрельчатой проездной аркой, согласно проекту, был помещен трехгранный застекленный эркер, ликвидированный не ранее 1949 г.<sup>8</sup>

Эти выгодные с точки зрения увеличения площади архитектурные элементы – эркеры, ризалиты – активно участвуют и в обогащении художественного облика здания: фасад становится объемным, пластически выразительным. Центральный щипец, украшенный барельефом расправившего крылья демона, словно «стягивает» фасад, сообщая облику дома цельность, завершенность. В утвержденных чер-

<sup>4</sup> Там же. Ф. 515. Оп. 1. Д. 2693. Л. 143, 150 об., 153, 154.

<sup>5</sup> Там же. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7677. Л. 7, 11, 15.

<sup>6</sup> Там же. Д. 6584. Л. 45 об.

<sup>7</sup> Там же. Ф. 513. Оп. 137. Д. 385. Л. 9, 10, 10 об.

<sup>8</sup> Там же. Оп. 102. Д. 8001. Л. 20 – 21; ЦГА КФФД. Гр. 73282.

тежах композиция с демоном предложена не была: возможно, в смене облика дома свою роль сыграла смена владельца в ходе строительных работ.

Доходные дома в Петербурге могли менять владельца на любом этапе строительства. Как скупали участки для возведения обширной постройки, так и распродавали по частям крупные «дворовые места». К весне 1911 г. Лишневский составляет проект застройки «дворового места», принадлежащего инженеру Борису Яковлевичу Куперману, и в мае 1911 г. начинает строительство каменного 5-этажного, а в средней части – 6-этажного углового дома на «мысовом» участке, ограниченном Геслеровским пер., Плуталовой и Теряевой улицами<sup>9</sup>. Современный адрес – Чкаловский пр., 31 / Плуталова ул., 2 / ул. Всеволода Вишневского, 10.

Архитектор, в феврале 1911 г. продавший свой дом на Лахтинской, в мае 1911 г., едва приступив к строительству дома Купермана, продает и другой свой дом – на Зверинской улице<sup>10</sup>.

К осени 1911 г., в ходе строительства дома в Геслеровском пер., Куперман распродавал свое имущество по частям: половина участка была куплена врачом Михаилом Львовичем Сагаловым, другая – архитектором Лишневским. Весной 1912 г. новые домовладельцы вновь установили временный забор «вокруг производящейся постройки», чтобы завершить строительство<sup>11</sup>.

Лишневский, активно работавший в 1910-е гг. на стройках Петербурга, участвуя в конкурсах, ведя напряженную общественную работу<sup>12</sup>, нуждался в надежных сотрудниках. Одним из них был архитектор Сергей Яковлевич Турковский, производивший в 1912 г. строительные работы по дому в Геслеровском переулке. Возможно, Лишневский привлекал Турковского и к проектным работам: Турковский упоминал о своем соавторстве в здании по этому адресу<sup>13</sup>.

В ноябре 1912 г. дом «новой постройки» был завершен, и Лишневский поселился в нем во 2-м этаже<sup>14</sup>. Облик собственного дома архитектора в целом соответствовал первоначальному проекту<sup>15</sup>.

Обратимся к плану строения. Удобный для застройки почти квадратный «мысовой» участок было не благоразумно делить на части. Лишневский и Сагалов, купившие по половине «дворового места» Купермана, построили свои смежные дома с общей брандмауэрной стеной и одним воротным проездом во внутренний двор, при этом полезной площадью пожертвовал Лишневский: арка прорезает стену принадлежащего ему дома со стороны Плуталовой улицы. Межевая граница участков проходит по центру внутреннего двора: разрывы скатов крыши указывают на эту разделительную черту. Согласованная застройка обширного участка, распроданного по частям, позволила избежать нерационального использования земли: вместо двух дворов и двух проездов домовладельцы создали общий внутренний двор большей площади. Кроме этого закрытого двора каждый из домов имел открытые дворы у надворных флигелей, расположенных ближе к нынешнему Левашовскому проспекту.

При строительстве Лишневский применил пониженные боковые 5-этажные ризалиты, заглубив центральную часть сооружения, что позволило сделать ее

<sup>9</sup> Там же. Оп. 137. Д. 776. Л. 6, 8.

<sup>10</sup> Там же. Ф. 515. Оп. 1. Д. 2693. Л. 175.

<sup>11</sup> Там же. Ф. 513. Оп. 137. Д. 776. Л. 10.

<sup>12</sup> См., например: Труды IV Съезда русских зодчих, состоявшегося в С.-Петербурге с 5 по 12 января 1911 г. СПб., 1911. С. XXXVII.

<sup>13</sup> ЦГАЛИ СПб. Ф. 341. Оп. 3. Д. 470. Л. 2, 3 об.

<sup>14</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1 Д. 9013. Л. 2, 9.

<sup>15</sup> См. ил.: Лисовский В. Г. «Национальный стиль» в архитектуре России. М., 2000. С. 333.

6-этажной. Разнообразные по форме и объемам эркеры увеличивают полезную площадь. Той же цели служит мансардный этаж. Все эти выступы, крытые балконы и лоджии, башни и высокая кровля усиливают выразительность строений. Сочетание архитектурных элементов позволяет открывать неожиданные ракурсы: характерные для «северного модерна» врезанные в щипцы эркеры на углах открытых дворов при смене точек обзора словно превращаются в крепостные башни с окнами-«бойницами подошвенного боя». В башнях, выступающих из толщи стен со стороны Чкаловского проспекта, размещены парадные лестницы, окна которых выходят на улицу, а не во двор. Жильцы, не желавшие воспользоваться имеющимся лифтом, поднимаясь по лестнице, могли ярус за ярусом осматривать белоснежный храм в псковско-новгородском стиле, возвышавшийся на противоположной стороне Геслеровского переулка (в 1930-е гг. церковь прп. Алексия, Человека Божия была перестроена в заводской корпус, сохранив свои прежние очертания).

Выбор мотивов древнерусского зодчества для оформления построек и был подсказан архитектору обликом стоявшего рядом со строительной площадкой церковного здания, а «мысовое» положение участка позволило применить характерный для архитектуры Древней Руси принцип «палатного строения», принцип свободной планировки: надворные флигеля не спрятаны за стенами лицевых корпусов, а лишь отступают в глубину участков, усиливая пластическую выразительность домов. В начале XX в. в журнале «Зодчий» встречались высказывания о том, что «старый русский стиль со своими приземистыми формами и малыми окнами» совершенно не подходит для многоэтажных зданий. Так, Владимир Яковлевич Курбатов сомневался, «чтобы удалось применить этот стиль к городским постройкам». По его мнению, узкие маленькие окна домов «очень поэтичны и декоративны, но весьма неудобны для обитания»<sup>16</sup>. Лишневский, один из немногих архитекторов начала XX в., попытался на деле показать возможность применения «старого русского стиля» в архитектуре многоэтажных доходных домов. На фасадах построенных им в Геслеровском переулке зданий применены мотивы, характерные для разных эпох и разных архитектурных школ Древней Руси.

Доходный дом начинался с подъезда, поэтому архитекторы много сил и внимания уделяли оформлению входа в здание, чтобы сделать портал запоминающимся и узнаваемым. В Геслеровском переулке опирающиеся на массивные шары килевидные арки парадных входов украшены имитацией каменной резьбы. Под карнизом тянется аркатурно-колончатый пояс. Кубышки украшают верхний ярус башен-эркеров. Над некоторыми окнами нависают лепные «бровки». По разнообразию форм и размеров оконных проемов дома в Геслеровском переулке вполне могут конкурировать с домом Лидваля на Каменноостровском проспекте: не менее 20 вариантов окон применены в домах Лишневского и Сагалова. Стремлением к созданию романтического облика строений путем выкладки многообразных проемов и объясняется использование архитектором кирпича, а, к примеру, не бетонных камней для стен и металлических балок для перемычек, применявшихся в начале XX в. В декабре 1913 г. Лишневский получил разрешение надстроить угловую часть своего дома со стороны Геслеровского переулка помещением для художественной мастерской – со сложной высокой кровлей, обогащенной миниатюрной аркадой<sup>17</sup>; сейчас увенчание надстройки значительно проще. До наших дней облик домов сохранился почти без потерь. Приходится сожалеть лишь об утрате шпилей

<sup>16</sup> Курбатов В. О русском стиле для современных построек // Зодчий. 1910. № 30. С. 310 – 312; Мачинский В. Архитектурные заметки // Там же. 1914. № 11. С. 126 – 128.

<sup>17</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7484. Л. 1, 4.

над лестничными башнями: еще в 1961 г. предусмотренные проектом шпили возвышались над Чкаловским проспектом<sup>18</sup>. Для усиления выразительности силуэта зданий проектом было предусмотрено увенчание выходящих на нынешний Левашовский проспект башен-эркером шатровой кровлей, завершенной подобием богатырского шлема-шишака<sup>19</sup>, но сегодня мы видим здесь пологое покрытие. Кроме того, в начале XXI в. часть кровельных листов в ходе ремонта была заменена на неокрашенные «стальные»: высокая кровля, играющая важную роль в облике строений, теперь местами словно растворяется на фоне серого петербургского неба. С другой стороны, дома повлияли на формирование окружающей архитектурной среды: построенный в начале XXI в. на Плуталовой ул., 4 жилой дом своими формами вступил в переключку со столетним соседом, словно стремясь стать его зеркальным отражением...

Летом 1912 г., в разгар строительства домов в Геслеровском переулке, Лишневский покупает сквозной участок, выходящий на две параллельные улицы – Полозову и Широкую (современный адрес – ул. Ленина, 41 / Полозова ул., 28). Сломав старые деревянные строения, домовладелец собирался построить каменный 3-этажный флигель, но в середине августа составил проект более крупных зданий. К началу сентября 1912 г. на руках у Лишневского было разрешение на возведение двух каменных 5-этажных, а частью 6-этажных лицевых домов и двух 6-этажных флигелей. В работе над проектом Лишневскому помогал архитектор Абрам Лейбович Берлин<sup>20</sup>, производителем работ был С. Я. Турковский, который называет себя и автором корпуса по Полозовой ул., 28<sup>21</sup>. Уже осенью 1913 г. постройка была окончена. В ноябре 1913 г. техническая контора инженера Матео установила в доме Лишневского «подъемную машину», а к декабрю 1913 г. в доме уже было два лифта<sup>22</sup>.

Осенью же 1913 г. Лишневский поселился в своем новом доме, но в начале декабря комиссия, осматривавшая строение для выдачи удостоверения «на впуск жильцов», нашла некоторые нарушения, допущенные при строительстве. Оказалось, что архитектор-домовладелец, лично руководивший постройкой, значительно изменил фасады, превысил допустимую законом высотность, не завершил устройство канализации, занял воротный проезд на боковой двор не предусмотренными в проекте помещениями. Последствия несоответствия постройки строительному законодательству архитектор-домовладелец ощутил сразу же: испрашиваемая им в ноябре 1913 г. ссуда под залог дома была уменьшена, потому что 7-й этаж, как превышающий предельную высоту 11 саженей, не был введен в оценку<sup>23</sup>. В марте 1915 г. судебный следователь с пометой «Срочно» потребовал уведомить его, когда была разрешена постройка и когда она закончена<sup>24</sup>. Оказывается, домовладелец за год так и не привел свой дом в вид, соответствующий строительному законодательству. Осенью 1915 г., в ходе судебного разбирательства, Лишневский признал себя виновным в том, что превысил допустимую высоту корпуса, выходящего на Широкую улицу и занял воротный проезд на боковой двор гаражом. Но свое право возвести надворный 7-этажный флигель, превышающий предельную высоту, он упор-

<sup>18</sup> ЦГА КФФД. Гр. 73826.

<sup>19</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7483. Л. 17.

<sup>20</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 137. Д. 1226. Л. 3.

<sup>21</sup> ЦГАЛИ СПб. Ф. 341. Оп. 3. Д. 470. Л. 2, 3 об.

<sup>22</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 137. Д. 1226. Л. 7, 10, 12; Ф. 515. Оп. 1. Д. 4773а. Л. 47 об.

<sup>23</sup> Там же. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4773а. Л. 44.

<sup>24</sup> Там же. Ф. 513. Оп. 137. Д. 1226. Л. 11, 11 об., 14, 14 об., 15.

но отстаивал: ведь он со стороны Полозовой улицы сделал отступ, расширив проезд. Эксперт разъяснил, что доводы подсудимого не заслуживают уважения, т. к. «правильное толкование закона не может привести к абсурду». Никто не в праве, сделав отступ от улицы, построить на этом основании дом, который «будет закрывать свет противоположному дому». Лишневский не признал нарушением и возведение «по бокам средней части каменного лицевого дома, выходящего на Полозову, сверх пяти этажей» еще 6-го этажа в виде двух построек. Эксперт терпеливо разъяснял нарушителю, что «жилое помещение, устроенное в верхнем этаже, имеющее три окна, должно считаться этажом, хотя бы это помещение было отделено интервалом от другого такого же помещения». Приговор гласил, что Лишневский обязан заплатить денежное взыскание 30 руб., которое при несостоятельности будет заменено арестом на 6 дней за каждый проступок. Кроме того, подсудимый должен привести строение в состояние, соответствующее строительному законодательству. В марте 1916 г. Лишневский пытался убедить власти, что «вследствие явного недоразумения, окружной суд приговорил сломать то, что мне однажды уже было разрешено». Архитектор составил проект, примиряющий существующее строение с требованием закона, и в конце марта чертежи эти были наконец утверждены<sup>25</sup>.

К началу XXI в. дом подошел таким же, каким он был в период судебных разбирательств начала века двадцатого: и надворный флигель остался 7-этажным, и две надстройки со стороны Полозовой улицы остались на своих местах, и воротный проезд на боковой двор по-прежнему занят гаражом. Гаражи, которых в доме два, были теплыми: в воротном проезде, кроме гаража, размещались и отопительные приборы. И комната для «шоффера», и художественные мастерские в 6-м этаже, как и все другие помещения этого обширного строения, были оборудованы центральным отоплением. В ванны и умывальники централизованно подавалась горячая вода<sup>26</sup>.

Дом был построен согласно передовым взглядам начала XX в. в области пространственной организации жилых построек. На страницах журнала «Зодчий» вплоть до 1917 г. поднимались вопросы «об освещении дворовых квартир». Стремление домовладельцев извлечь максимальный доход из своей собственности приводил к появлению «могильных квартир», в которых «давящие высокие стены узкого колодецеобразного двора гнетут все живое»<sup>27</sup>: строительное законодательство того времени позволяло застраивать участки очень плотно. Следуя прогрессивным веяниям, в доме на Широкой Лишневский создал не просто обширный внутренний двор, а настоящую крытую улицу, соединяющую две параллельные магистрали. Проезд проложен под сводами двух арок, которые не запирались воротами<sup>28</sup>. Арочные проезды напоминают своды величественных триумфальных сооружений Древнего Рима. Над аркой со стороны Широкой улицы стена на уровне последнего этажа изгибается, образуя неглубокую лоджию, над которой возвышались (по крайней мере, до 1949 г.) две вазы<sup>29</sup>. Со стороны Полозовой улицы по сторонам арки установлены колонны – образуется «римская архитектурная ячейка»<sup>30</sup>. Завершается здание теми самыми кубическими постройками, которые были признаны не соответствующими строительному законодательству начала XX в.

<sup>25</sup> Там же. Оп. 139. Д. 71. Л. 3, 3 об., 4, 4 об., 6, 12.

<sup>26</sup> Там же. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4773а. Л. 50, 51, 52.

<sup>27</sup> Зуев В. К вопросу об освещении дворовых квартир // Зодчий. 1917. № 3. С. 22.

<sup>28</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4773а. Л. 46 об.

<sup>29</sup> ЦГА КФФД. Гр. 73306.

<sup>30</sup> Власов В. Г. Архитектура : Словарь терминов. М., 2003. С. 146.

Уличные фасады украшены различным декором – тройная аркатура с парящими над ней крылатыми женскими фигурами; беседующие о чем-то пары в античных одеждах; вазы, раковины, маскароны... Дворовые фасады, оснащенные эркерами, оформлены скромнее уличных, но довольно представительно: пилястры, ниши, фактурная штукатурка. План дома ясен и четок: две парадные лестницы выходят на Широкую улицу, две другие, окна которых выведены на улицу, – на Полозову. Все черные лестницы выходят в обширный двор-проезд и в небольшие дворы, размещенные у межевых границ соседних участков. Вестибюли парадных лестниц украшены аркатурой, продолжая античную тему дома. В начале ХХI в. дом претерпел некоторые изменения, ставшие в последние годы, к сожалению, традиционными: из окна первого этажа со стороны ул. Ленина была сделана дверь.

Владение доходными домами приносило не только прибыль, но и требовало расходов. Домовладелец должен был платить постоянно повышающиеся налоги как в городскую, так и в государственную казну. Кроме того, занимая квартиру в собственном доме, хозяин не был избавлен от уплаты обязательного для всех жильцов квартирного налога. Спрос на строительные материалы способствовал увеличению их цены, поэтому поддержание построек в надлежащем состоянии требовало все больших затрат. Дома строились с последними техническими усовершенствованиями, которые не были дешевы: установка только одного лифта обходилась в 4 тыс. рублей. Водоснабжение, освещение и очистка доходного дома осуществлялись за счет хозяина. Была введена материальная ответственность домовладельцев за кражи имущества жильцов. Домовладельцы, стремясь возместить расходы, поднимали квартирную плату, а это зачастую приводило к тому, что квартиры пустовали. Еще в 1911 г. признавалось, что домовладение не является особенно выгодным предприятием: доходность составляла не более 4 %<sup>31</sup>. Кредиты, взятые под залог дома, имели и оборотную сторону: в случае неуплаты имущество продавалось с публичных торгов. Чтобы избежать этого, можно было взять в долг у частных лиц, но долги рано или поздно нужно было отдавать. Лишневский на собственном опыте ощутил сложности домовладения: к январю 1914 г. его дом на Широкой улице оказался в залоге у Ильи Берковича Марголина. В сентябре 1915 г. два собственных дома Лишневского – в Геслеровском переулке и на Широкой улице – одновременно были объявлены в продажу из-за задолженности Кредитному обществу. Дом в переулке Лишневскому удалось сохранить за собой, а владельцем дома на Широкой в октябре 1916 г. стал купец Леон Евсеевич Левинсон-Левин<sup>32</sup>. Оставшись проживать в доме на Широкой, Лишневский превратился из домовладельца в нанимателя.

Трудности, с которыми столкнулся архитектор-домовладелец, были обусловлены и внешними обстоятельствами. Первая мировая война способствовала возникновению перебоев в снабжении топливом, что привело к нехватке электроэнергии. Реальные затраты на содержание строений постоянно росли, но в 1915 г., а затем и в 1916 г. правительственными постановлениями квартирная плата была заморожена<sup>33</sup>. Домовладение, рассчитанное на извлечение прибыли, доживало свои последние дни. Советский декрет от 24 августа 1918 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» поставил в двухвековой истории петербургского доходного домовладения точку.

<sup>31</sup> См.: Истомина А. А. Доходные дома // Три века Санкт-Петербурга : Энциклопедия : В 3 т. СПб., 2003. Т. 2. Девятнадцатый век. Кн. 2. С. 350 – 351; Домовладение и гор. хозяйство. 1911. № 4/5. С. 2; 1915. № 4. С. 10.

<sup>32</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 4773а. Л. 83, 87; Д. 9013. Л. 36.

<sup>33</sup> См.: Известия правления о-ва квартиронанимателей в Петрограде. 1916. № 1. С. 1, 3.

Многие петербургские доходные дома благодаря высокому качеству проектирования и строительства сравнительно легко дожили до наших дней. Среди этих «петербургских столетних старцев» – и три некогда собственных дома Класного художника 1-й степени Александра Львовича Лишневского, находящиеся в нескольких минутах ходьбы один от другого: на Лахтинской ул., 24; на Чкаловском пр., 31; на ул. Ленина, 41.