

УДК 72.03

DOI 10.25628/UNIIP.2026.70.3.007

ВЕРХОВЫХ Е.Ю.

Доходные дома: традиция XIX — начала XX века в развитии массовой жилищной архитектуры Урала¹

Аннотация. В статье рассмотрена архитектура доходных домов XIX — начала XX века на Урале в качестве примера региональной традиции массовой жилищной архитектуры. Составлена сводная таблица доходных домов в отдельных уральских городах. Проведен сравнительный типологический анализ столичных и провинциальных уральских доходных домов. Выявлены отличительные и характерные архитектурные особенности доходных домов на Урале. Сделан вывод о роли традиции архитектуры доходных домов в развитии современного массового жилища.

Ключевые слова: доходные дома, архитектура уральских доходных домов, массовая жилищная архитектура Урала XIX века, начальный этап развития массовой жилищной архитектуры

Verkhovyykh E. Yu.

Apartment buildings: the tradition of the late 19th — early 20th century in the development of mass housing architecture in the Urals

Abstract. The article examines the architecture of 19th — early 20th century apartment buildings in the Urals, as an example of the regional tradition of mass housing architecture. A summary table of apartment buildings in individual Ural cities is compiled. A comparative typological analysis of capital and provincial Ural apartment buildings is conducted. The distinctive and characteristic architectural features of apartment buildings in the Urals are identified. The article concludes on the role of using the tradition of apartment buildings in the development of modern mass housing.

Keywords: apartment buildings, architecture of Ural apartment buildings, mass housing architecture of the 19th century in the Urals, initial stage of development of mass housing architecture



**Верховых
Елена
Юрьевна**

старший научный сотрудник,
филиал ФГБУ «ЦНИИП
Минстроя России» Урал-
НИИПроект, Екатеринбург,
Российская Федерация

e-mail: elena_ver@mail.ru
ORCID ID: 0000-0002-2800-
9352

Актуальность исследования региональной традиции архитектуры доходных домов XIX — начала XX веков на Урале обусловлена современной тенденцией сохранения исторического наследия, но в большей степени она связана с проблемой актуализации местных исторических архитектурных традиций на новом этапе в новых условиях. Исторически доходные дома — это начальный период становления массовой жилищной архитектуры в XIX веке. Развитый тип доходного дома в столицах к началу XX века — по сути, это прототип современных массовых жилых комплексов. На тот момент времени сложилась единица массового жилья, отвечающая запросам массового потребителя как по функциональности, так и по архитектурно-художественным решениям. Уже тогда выработано множество вариантов архитектурно-художественных решений доходных домов как предвестников многоэтажных и высотных современных жилых зданий.

Связь экономической эффективности и функциональной планировки этого типа жилья в начале XX века отмечал М.Я. Гинзбург. Он разрабатывал тип домов-коммун и сравнивал его

с типом доходных домов: «Работа была начата с анализа ряда типов жилья в дореволюционном, так называемом доходном доме. Анализ показал, что этот тип жилья, удовлетворял интересам средней и мелкой буржуазии и притом давал экономический эффект более высокий, чем, например, массовое жилищное строительство Москвы первых лет после революции» [6, 66].

Помимо социально-экономических аспектов, к массовой жилищной архитектуре XIX века, в частности к доходным домам, предъявлялись определенные эстетические требования, поскольку эти здания активно участвовали в создании архитектурно-художественного облика центральной части российских городов. Сегодня эта традиция зодчества является востребованной как при реконструкции зданий в комплексе современной застройки, так и в качестве исторического аналога при создании новой архитектуры.

Когда мы говорим о возможном использовании исторически сложившихся региональных архитектурных традиций в современных проектах массового жилища, то, прежде всего, необходимо четко представлять особенности местного зодчества. Архитектура доходных домов на Урале имеет свои региональные характерные особенности, выявить которые и является целью настоящей статьи. Дальнейшее творческое применение местных исторических

¹ Работа выполнена в рамках темы НИР 1.1.3.1. Повышение архитектурно-художественного качества современного массового жилища на основе традиций региональной архитектуры Урала, номер ЕГИСУ НИОКТР: 126030418310-7. Руководитель Е.Ю. Верховых.

традиций не призывает к архаизации, а расширяет вариативность архитектурных приемов, обогащая современный архитектурный язык, и одновременно подчеркивает связь с историей и местом — регионом, где возводится то или иное здание.

Обзор источников

Период развития русской архитектуры XIX — начала XX века подробно изучен историками и искусствоведами [4; 10; 12; 13]. Среди этих исследований, посвященных типологическому разнообразию гражданского и культового зодчества России, уделяется внимание и анализу зданий доходных домов, особенно построенных в Москве и Санкт-Петербурге [12; 19]. Научные работы, раскрывающие специфику российской архитектурной традиции и ее региональных проявлений, в частности зодчества Урала, стали предметом глубокого изучения в фундаментальных трудах Н.С. Алферова, Р.М. Лотаревой, А.М. Раскина, А.Ю. Каптикова и других [1; 15; 18; 11].

В настоящее время наблюдается интерес архитекторов и ученых к изучению региональных традиций архитектуры, в том числе исследуются доходные дома в разных городах и регионах России [5; 7; 9; 17]. Одна из рассматриваемых тем в этих исследованиях — это возможное решение жилищной проблемы с помощью строительства доходных домов на современном этапе [2; 3; 9]. Отдельного обобщающего исследования, посвященного архитектуре доходных домов на Урале, не обнаружено; существуют лишь историко-культурологические описания отдельных зданий этого типа в разных уральских городах² [8; 10; 14; 22; 23]. Эти работы и графические материалы стали историко-теоретической базой для исследования этой региональной архитектурной традиции.

Доходные дома XIX — начала XX века на Урале

Доходные дома — это предшественники и переходный тип к массовой жилищной архитектуре XX века. Они начали возводиться в России и, в частности, на Урале, во многих губернских городах в XIX веке. Доходные дома — это многоквартирные здания, построенные для сдачи внаем в аренду для временного или постоянного проживания, с целью получения их собственниками дохода. По своей функциональной специфике эти здания типологически пересекаются с такими историческими типами зданий, как гостиные дворы, торговые дома, совмещенные с гостиничными номерами, жилые особняки, которые тоже сдавали в аренду для жилья. Однако доходные дома — это отдельный тип здания с конца XVIII до начала XX века.

Общая тенденция строительства доходных домов в XIX веке была обусловлена дефицитом жилья в городах с одной стороны, а с другой — притоком и увеличением числа городского населения. Безусловное лидерство по интенсивности строительства и типологическому развитию доходных домов занимали обе столицы — Санкт-Петербург и Москва. Исследователями приводятся следующие показатели по их строительству в различных городах России того времени: в Санкт-Петербурге — более 600 зданий [5]; в Москве — около 600 зданий, а к 1917 году их число превысило 800 [17]; в Ростове-на-До-

ну — более 50 зданий³ [18]; в Нижнем Новгороде — более 20 зданий [7]; в Пскове — около 20 зданий⁴ [11].

В городах Урала: Екатеринбурге, Челябинске, Нижнем Тагиле, Ирбите и других доходных домов было построено значительно меньше. Большая их часть возведена в конце XIX — начале XX вв. В Таблице 1 приведены обнаруженные нами в этих уральских городах доходные дома. В ней даны их наименование, адрес, время постройки, архитектор, принадлежность к архитектурному стилю, фото и изначальное функциональное назначение помещений по этажам. Данные о доходных домах, оценка их архитектуры по принадлежности к стилю взяты из научных источников и с порталов Министерства культуры и комитетов по охране памятников культуры областей Уральского федерального округа^{5,6,7}.

Для Таблицы отбирались здания, изначально предназначенные для сдачи внаем, хотя некоторые жилые купеческие особняки впоследствии также переоборудовали под магазины и сдаваемые комнаты. Такая практика поздней переделки личных усадеб под торговлю и квартиры в аренду была развита и в Челябинске, Екатеринбурге, особенно в Нижнем Тагиле. Подобные здания в таблице не учитывались.

Доходных домов насчитывалось менее десяти в отдельно взятом городе и суммарно в представленных городах Урала — около 20. Даже с учетом возможных утраченных объектов и переоборудованных для аренды зданий можно отметить, что интенсивность строительства доходных домов в уральских городах относительно невелика по сравнению со столицами и городами центра России.

Доходные дома являлись частными владениями и возводились купеческим сословием, которое было широко развито на Урале начиная с XVII века [21]. Наряду с усадебным и купеческим жильем они строились как деревянными, так и полностью каменными, но могли быть и смешанными — первый этаж каменный, второй деревянный. Каменное строительство подразумевало вложение значительного капитала, поэтому оно было под силу только купцам. Нужно отметить, что спрос на жилье внаем на Урале в тот период был не так высок, как в центральных городах России, где приток населения был значительно выше. Внешняя и внутренняя миграция населения между уральскими городами была не столь активна. Основой городов Урала являлись заводы, поэтому население в большей степени прямо или косвенно было связано с заводским производством, нежели с торговлей. Поэтому и спрос на съемное жилье чаще был также связан с делами заводов. Например, в «Доходном доме Г.А. Строганова» (1840-е гг.) в Нижнем Тагиле, как пишут краеведы: «Останавливались приезжавшие на заводы специалисты, иногородние купцы, состоятельные мещане.

2 Дом купца Первушина // Объекты культурного наследия: архивный реестр / Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области. — URL: <https://old.culturalpatrimony.ru/archive/object/82> (дата обращения: 23.07.2026); История дома № 37 по улице Кирова, г. Нижний Тагил // Музей «Школа-госпиталь»: [краеведческий электронный ресурс] / МБОУ гимназия № 18 г. Нижний Тагил. — 2005. — 6 мая. — URL: <https://2a.gimnazia18.pf/istoriya-odnogo-doma> (дата обращения: 07.07.2026).

3 Семчина Н. Купеческий Ростов. Доходные дома: дореволюционная жизнь и после // Туристер.ру: [краеведческий очерк] / Информационно-туристический портал «Туристер.ру». — 2021. — 22 марта. — URL: https://www.tourister.ru/responses/id_33690 (дата обращения: 28.07.2026).

4 Доходные дома Пскова. URL: Доходные дома Пскова. Часть 1 // Псков | Пешие прогулки [свободное общение]: [краеведческий очерк] / Сообщество «Псков | Пешие прогулки». — 2023. — 25 янв. — URL: <https://vk.ru/@-218335158-dohodnye-doma-pskova-chast-1> (дата обращения: 28.07.2026).

5 Список объектов культурного наследия Свердловской области. URL: <https://portal.okn.midural.ru/kategorii/obekty-kulturnogo-naslediya-sverdlovskoy-oblasti> (дата обращения: 23.07.2026).

6 Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры. Объекты ОКН Свердловской области. URL: <https://culturalpatrimony.ru/services/9> (дата обращения: 23.07.2026).

7 Свод памятников истории и культуры Свердловской области. Том 2. Свердловская область/Отв. ред. В.Е. Звагельская. — Екатеринбург: «Издательский дом «Сократ», 2008. — 646 с.

Во флигеле дома разместилась контора, приказчик которой формально ведал делами, связанными со строга-новской долей в хозяйстве Демидовых» [22].

Исключением является город Ирбит, в котором проводилась знаменитая Ирбитская ярмарка. На время ее проведения любое здание, не только доходные дома, но и любые помеще-ния сдавались для приезжающих людей. В XIX веке в разгар Ирбитской ярмарки, строительство домов всех типов превышало численность мест-ного населения в разы [16].

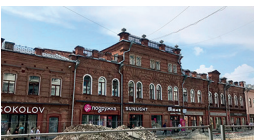
Особенности градостроительного и архитектурно-планировочного решений доходных домов XIX века на Урале

В зависимости от ранга городов России, где возводились доходные дома, можно выделить две их груп-пы — столичные и провинциальные, что обусловлено их характерными архитектурными особенностями.

Градостроительная особен-ность размещения доходных домов в уральской провинции заключалась в том, что чаще они возводились то-точно, рассредоточенно, как отдельно стоящие здания в застройке улицы. В крупных городах Урала доходные дома обычно строились на главной торговой улице наряду с усадьбами, купеческими домами, лавками и ма-газинами. Например, в Екатеринбурге в XIX веке это была улица Успенская (в настоящее время — Вайнера), в Челябинске — улица Уфимская (ныне — Кирова), и в других ураль-ских городах именно на торговых улицах было построено несколько зданий доходных домов. В столицах доходные дома имели значительно большую площадь застройки и по-лезных помещений, к концу XIX века они могли формировать несколько улиц или целый квартал, в отличие от уральской провинции.

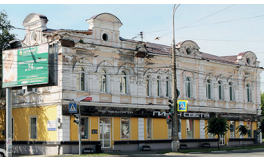
По своему **планировочному ре-шению** уральские здания доходных домов были либо прямоугольными, либо Г-образными. Зачастую они рас-полагались на углу улиц, иногда в се-редине улицы, как правило, второй их корпус достраивался позже. В Санкт-Петербурге в период расцвета стро-ительства доходных домов помимо коридорного и галерейного планиро-вочного типа, возник секционный тип здания-колодца, несколько секций ко-торого затем возводились плотно друг к другу, тем самым экономя площадь застройки в центре города. Именно этап расцвета развития типологии столичных доходных домов в начале XX

Таблица 1. Здания доходных домов XIX — нач. XX вв. на Урале

№	1	2	3	4	5
Екатеринбург					
1.	Екатеринбург, ул. Вайнера, 26. «Доходный дом Хребтовой» (каменный)	Первая пол. XIX века; перестройка 1874 г.; архитектор М.Л. Реутов; Эkleктика.	2	 Источник: фото автора	Жилые квартиры (1, 2 этажи).
2.	Екатеринбург, ул. Вайнера, 12. «Доходный дом купца Е.Е. Емельянова» (каменный)	1850- 1897 гг., архитектор А.И. Черданцев; Эkleктика.	2	 Источник: https://yandex.ru/maps/org/dokhodny_dom_kuptsa_ye_ye_yemelyanova/98426840522/	Мануфактурный магазин (1 этаж), жилые квартиры (2 этаж).
3.	Екатеринбург, ул. Малышева, 58/37. «Доходный дом, вторая половина XIX века» (каменный)	1880-е гг.; — эkleктика «кирпичный стиль».	3	 Источник: фото автора	Магазин с мас-терской (1 этаж), погреб и прачечная (цокольный этаж), квартиры (2 этаж).
4.	Екатеринбург, ул. Вайнера, 16. «Доходный дом купцов М.М. и В.И. Дмитриевых» (каменный)	1886 г. 1906 г.; архитектор К.А. Полков; Эkleктика «кирпичный стиль».	2	 Источник: фото автора	Магазины (1 этаж), жилые квартиры (2 этаж).
5.	Екатеринбург, ул. Горького, 14. «Доходный дом купца Чувильдина». (каменный)	1900 г.; архитектор А.С. Чирковский; Эkleктика «кирпичный стиль».	3	 Источник: https://yandex.ru/maps/org/dokhodny_dom_kuptsa_v_i_chuvildina_1900_god/213952535209/panorama/	Жилые квартиры (1, 2 этажи и подваль-ный этаж).
6.	Екатеринбург, ул. Вайнера, 72 / ул. Куйбышева, 45. «Доходный дом М.М. Денисова» (каменный)	1900 г.; чертежник Козлов; Эkleктика «кирпичный стиль».	2	 Источник: https://kartarf.ru/images/heritage/1080/5/58314.jpg	Магазины, конторы (1 этаж); Жилые квартиры (2 этаж).
7.	Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28 / ул. Ра-дищева, 2. «Доходный дом купца Е.И. Первушина» (камен-ный)	1906 г. архитектор П.А. За-руцкий; Эkleктика с элементами модерна.	2	 Источник: https://pastvu.com/p/752579	Государст-венные учреждения (1, 2 этаж).

Примечание (шапка Таблицы): 1 — адрес, наименование сохранившегося здания доходного дома (материал стен); 2 — годы постройки; архитектор; арх. стиль; 3 — этажность; 4 — фото (современное состояние); 5 — функциональное размещение арендуемых помещений

Таблица 1. Здания доходных домов XIX — нач. XX вв. на Урале (продолжение)

№	1	2	3	4	5
8.	Екатеринбург, ул. Гоголя, 20 / ул. Энгельса, 5. Значения «Доходный дом в стиле «а ля Рюс» (деревянный)	1880-е гг.; 1900–1910 гг. реконструкция; модерн.	2	 Источник: https://туризм.екатеринбург.рф/sights/dohodny-dom-v-stile-a-lya-ryus/	Жилые квартиры (1, 2 этажи).
Челябинск					
9.	Челябинск, ул. Кирова, 139. «Доходные дома Холодова» (каменный).	1897–1898 гг. 1905–1906 гг. эклектика «кирпичный стиль».	2	 Источник: https://arhistrash.livejournal.com/185169.html	Магазины (1 этаж); Жилые комнаты и гостиная (2 этаж).
10.	Челябинск, ул. Кирова, 90. «Доходный дом Мельцер-Петрова» (каменный)	1903 г. — эклектика «кирпичный стиль».	2	 Источник: https://pik174.ru/catalog/pamyatniki-arkhitektury/dokhodnyy-dom-meltser-petrova-g-chelyabinsk-ul-kirova-90-ul-k-marksa-72/	Магазины (1 этаж); жилые комнаты (2 этаж).
11.	Челябинск, ул. Кирова, 118. «Доходный дом А.М. Батракова» (каменный)	1906–1907 гг. — модерн.	2	 Источник: https://pik174.ru/catalog/pamyatniki-arkhitektury/dokhodnyy-dom-a-m-batrakova-g-chelyabinsk-ul-kirova-118/	Жилая квартира, магазин (1 этаж); Жилые квартиры (2 этаж).
Нижний Тагил					
12.	Нижний Тагил, ул. Кирова, 37. «Дом начальника рудника (Строгановский дом)» (каменный)	1840-е гг. архитектор А.З. Комаров Классицизм.	2	 Источник: https://tagil-press.ru/publications/17642/dom-g-a-stroganova	Жилые комнаты (1, 2 этаж); во флигеле контора рудника.
13.	Нижний Тагил, ул. пр. Ленина, 7. «Дом К.Н. Мотылева» (каменный)	Втор. пол. XIX века; — эклектика.	2	 Источник: https://historyntagil.ru/history/tagil_labirint_2017_05_13.htm?utm_medium=organic&utm_source=yandexsmartcamera	Магазины (1 этаж); жилые комнаты (2 этаж).

Примечание (шапка Таблицы): 1 — адрес, наименование сохранившегося здания доходного дома (материал стен); 2 — годы постройки; архитектор; арх. стиль; 3 — этажность; 4 — фото (современное состояние); 5 — функциональное размещение арендуемых помещений

века, их высокая социально-экономическая эффективность и функциональное решение дают основание отнести этот тип жилья к прямым историческим предшественникам массовой жилищной архитектуры XX века.

По своей **этажности** столичные доходные дома могли превышать пять этажей. На Урале здания этого типа были в основном двух- или максимум трехэтажные, чаще всего второй этаж надстраивался в результате реконструкции. **Социальное и функциональное распределение жильцов** в столичных доходных домах происходило с учетом этажности: первый этаж отдавался под магазины и мастерские, второй — конторским служащим, третий считался привилегированным и отводился для статусных жителей, богатых купцов, дворян, военных и так далее; на этажах выше третьего размещались менее состоятельные люди, студенты⁸ [15]. В городах Урала такое распределение было лишь двухсоставным: на первом этаже размещались хозяйские или сдаваемые в аренду магазины, мастерские, а на втором и третьем жили квартиросъемщики. Иногда в аренду сдавался весь дом для проживания жильцов, как «Доходный дом Хребтовой» (п. 1 в Табл. 1) в Екатеринбурге. Отдельные здания доходных домов арендовались государственными учреждениями. Например, в «Доходном доме купца Е.И. Первушина» (п. 7 в Табл. 1), построенном по проекту московского архитектора П.А. Зауцко, специализировавшегося именно на доходных домах, второй этаж сразу заняли Екатеринбургское уездное казначейство, местный суд и воинское присутствие [23].

Архитектурно-стилистическое решение фасадов доходных домов

Архитектурно-стилистическое решение фасадов доходных домов уральских городов обычно выполнялось в стиле эклектики: чаще в так называемом «кирпичном стиле», иногда с элементами классицизма, барокко, модерна и с достаточно умеренным разнообразием использованных декоративных элементов. До середины XIX века можно встретить фасадные решения в стиле классицизма. В архитектуре зданий, возведенных с 1850-х гг., в основном используются формы эклектики,

8 История доходных домов // Банк ДОМ.РФ: блог. Раздел «Ипотека» / АО «Банк ДОМ.РФ». – 2022. – 16 января. – URL: <https://domrfbank.ru/blog/istoriya-dohodnyh-domov/> (дата обращения: 28.07.2026).

в начале XX века возводились доходные дома и в стиле модерна.

Хотя существует мнение, что провинциальная архитектура более скромна по своему воплощению, исследователи региональной архитектуры Урала отмечают, что «в условиях конкуренции каждый застройщик стремился выделиться и придать зданиям своих фирм и доходных домов яркий индивидуальный облик. Это служило своеобразным рекламным ходом, привлекая большее число выгодных клиентов» [22]. Более того, каждый заказчик, владелец будущего здания приносил пожелания в его проект по своему вкусу. Поэтому архитектурные решения зданий этого типа вряд ли могли быть малозаметными, проходными на улицах уральских городов. Рассмотрим более подробно архитектурные решения некоторых фасадов доходных домов, чтобы выявить архитектурно-художественные черты, присущие уральскому региону.

«Дом А.Г. Строганова» в Нижнем Тагиле (1840-е гг.) — это единственный доходный дом в **стиле классицизма**, обнаруженный нами (Иллюстрации 1, 2). Он построен в период заката этого стиля на Урале, в 1840–1850-е годы, по периодизации А.М. Раскина [18]. «Дом А.Г. Строганова» выделяется среди доходных домов, возводимых в большинстве своем в стиле эклектики. Именно этот архитектурный стиль оказался востребованным в период строительного бума, который пришелся на конец XIX века. В доме А.Г. Строганова «фасады не отличаются стилевым единством. Виною тому — арочные окна второго этажа на главном фасаде и руст по краям раскреповок. Декоративные формы, столь обильно использованные в небольшом особняке, затмевают друг друга. Боковой фасад строгановского дома выгодно отличается от главного. В нем еще сохранились лучшие черты уходящего стиля» [18, 151].

В Таблице 1 следующим по времени строительства идет «Доходный дом Хребтовой», возведенный в первой половине XIX века, который позже, в 1874 году, перестроен архитектором М.Л. Реутовым (Иллюстрация 3). Это пример доходного дома, в архитектуре которого присутствуют отдельные элементы классицизма. Изначально это было прямоугольное двухэтажное здание со строгой симметричной композицией: центральная часть его продольного фасада выделена низким аттиком, окна обрамлены профильными наличниками, вертикальное членение подчеркивают пилястры,

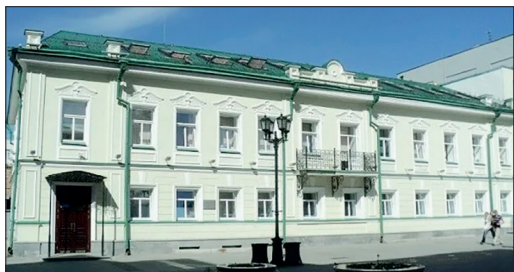
Таблица 1. Здания доходных домов XIX — нач. XX вв. на Урале (продолжение)

№	1	2	3	4	5
14.	Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, 18. «Доходный дом торговца Колодкина» (полукаменный)	1880-е гг. — эклектика с элементами «русского стиля».	2	 Источник: https://historyntagil.ru/history/tagil_labirint_2016_03_19.htm	Жилые комнаты (1, 2 этаж).
Ирбит					
15.	Ирбит, ул. Пролетарская, 2. «Бывший дом купца Стахеева» (каменный)	Вторая пол. XIX века; — эклектика «кирпичный стиль».	2	 Источник: https://kraeved.biblio-irbit.ru/pamyatniki-arhitekturyistorii-i-kultury/byvshij-dom-kupca-staxeeva-ul-proletarskaya-2/	Магазины (1, 2 этаж); жилые комнаты (2 этаж).
16.	Ирбит, ул. Красноармейская, 3. «Дом Ларькова» (каменный)	1858 г. — эклектика «кирпичный стиль»	2	 Источник: https://static.tildacdn.com/tild6463-6130-4731-b930-393137346437/_1-1.jpg	Магазины, склад (1 этаж); жилые комнаты (2 этаж).
17.	Ирбит, ул. Красноармейская, 1. «Дом земского начальника Мензелинцева» (каменный)	1887 г. арх. Ю. Дютель Эклектика «кирпичный стиль».	2	 Источник: https://forum.tourtrans.ru/uploads/monthly_2025_05/IMG20250503132332.jpg.859bdba09b259481df7b5849d0cd71b3.jpg	Магазины, ателье (1 этаж); гостиница (2 этаж).
18.	Ирбит, ул. Орджоникидзе, 30. «Доходный дом Казанцевых» (каменный)	1880–1894 гг. инженер С.С. Козлов Эклектика с элементами классицизма.	2	 Источник: https://avatars.mds.yandex.net/i?id=cd42f98b900e0c9b48701a0a7cee4d965c105e80-4254922-images-thumbs&n=13	Жилые комнаты (1, 2 этаж).

Примечание (шапка Таблицы): 1 — адрес, наименование сохранившегося здания доходного дома (материал стен); 2 — годы постройки; архитектор; арх. стиль; 3 — этажность; 4 — фото (современное состояние); 5 — функциональное размещение арендуемых помещений



Иллюстрации 1, 2. Главный и боковой фасады «Дом А.Г. Строганова» в Нижнем Тагиле (1840-е гг.), арх. А.З. Комаров. Современное состояние (источник: <https://uraloved.ru/images/history/sv-obl/strogonovskiy-dom-1.jpg>)



Иллюстрации 3, 4. Главный фасад и фрагмент фасада «Доходного дома Хребтовой» в Екатеринбурге (первая пол. XIX в., перестройка 1874-е гг.), арх. М.Л. Реутов. Современное состояние (источник: URL: <https://мы-с-урала.рф/places/detail/dokhodnyy-dom-khrebtovoy>)



Иллюстрация 5. Фрагменты фасадов: «Доходного дома Хребтовой» (а); «Доходного дома, вторая половина XIX века» (б); «Доходного дома купца Е.Е. Емельянова» (в) в Екатеринбурге (фото автора) и «Доходных домов Холодова» в Челябинске (источник: URL: <https://arhistrashz.livejournal.com/185169.html>) (г). Современное состояние

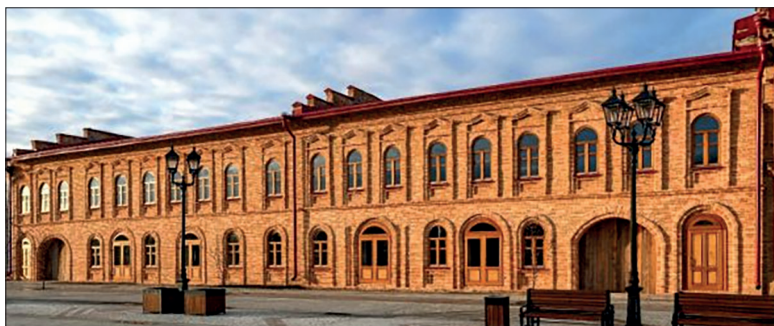


Иллюстрация 6. Один из главных фасадов доходного «Дома Н.Д. Ларькова» в Ирбите (1858-е г.) и «Дом земского начальника Мензелинцев» (1887 г.). Современное состояние (источник: URL: <https://irbitiem.ru/krasnoarmeyskaya1-3>)



Иллюстрация 8. Фрагмент декора фасадов «Бывшего дома купца Стахеева» (втор. пол. XIX в.) г. Ирбите. Современное состояние (источник: URL: <https://kraeved.biblio-irbit.ru/wp-content/uploads/2022/11/88.jpg>)

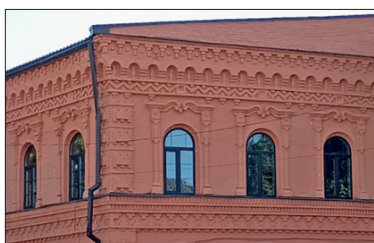


Иллюстрация 7. Один из главных фасадов доходного «Дома Н.Д. Ларькова» в Ирбите (1858-е г.) и «Дом земского начальника Мензелинцев» (1887 г.). Современное состояние (источник: URL: <https://irbitiem.ru/krasnoarmeyskaya1-3>)

а горизонтальное — руст первого этажа, профиль цоколя, межэтажный пояс и венчающий карниз. В результате реконструкции 1874 года произошло не только расширение здания со стороны южного фасада, но и были привнесены элементы эклектики, в виде наличников окон второго этажа, с применением форм барокко — симметричных волнообразных завитков (Иллюстрация 4). Это одна из узнаваемых декоративных деталей убранства фасадов православных храмов этого стиля. А.Ю. Каптиков подробно пишет о разнообразии таких региональных форм, в том числе на Урале [11]. «Доходный дом Хребтовой» представляет собой образец жилой застройки Екатеринбурга первой половины XIX в., которая совмещает в себе основу в стиле классицизма и элементы эклектики по мотивам барокко. Это пример того, как принципы стиля эклектики способствуют переносу исторических архитектурных форм и деталей, в том числе из храмовой архитектуры в гражданскую.

Основная масса уральских доходных домов построена в так называемом «кирпичном стиле», их девять, что составляет половину учтенных объектов. Упомянутый «кирпичный стиль» отличается открытой кирпичной кладкой с отсутствием штукатурки и гипсового лепного убранства фасадов, что было более экономично при строительстве. Для создания декоративных деталей и элементов украшения зданий использовали различные виды облицовочной кладки, фигурный и лекальный кирпич, природный камень, иногда керамическую плитку и изразцы. Такое наружное решение отделки фасадов подходило для уральского климата. Это одна из причин, почему «кирпичный стиль» был широко распространен на Урале. Стиль отличается разнообразием форм архитектурных деталей: поясов, карнизов, профилей, «сухарики», филеок, наличников, выполненных лишь при помощи вариативности кладки из кирпича.

Архитектурные решения екатеринбургских и челябинских зданий тяготеют к архитектуре купеческих усадебных домов: они также компактны по объему и имеют достаточно индивидуальный облик, который затейливо эклектичен в сочетании деталей на фасадах. В Екатеринбурге ярким запоминающимся элементом фасадов доходных домов являлся аттик по центральной оси здания, часто с округлым арочным завершением с тумбами-постаментами по углам крыши, а в Челябинске — с «зубчатым» треугольным завершением, что

придавало зданиям характерный силуэт (Иллюстрации 5).

Доходные дома в Ирбите — это пример сооружений, более крупных по размеру, так как они предназначались для принятия большого количества временных жильцов, приехавших на ярмарку. Их внешний облик становится более строгим и унифицированным в силу того, что из-за большого размера увеличивается повторяемость элементов фасада. Главная особенность их архитектуры — масштабная протяженность корпусов, которые при этом могли вплотную примыкать друг к другу. Фасад одного корпуса, формирующий фронт застройки торговой улицы, мог достигать длины в 16 оконных проемов и более. Таким примером служит здание доходного «Дома Н.Д. Ларькова» (1858 г.) (Иллюстрации 6). В.Е. Звагельская описывает его архитектурный ритм: «Основной элемент членения фасадов — арочные проемы первого и второго этажей [19 окон — примечание Е.Ю.], отделенные узкой рельефной полоской междуэтажного пояса... Центр фасада образован группой из трех узких арочных окон и двух больших... проемы первого этажа выделены линейным рельефом. Под окнами имеются филенки. Арочные окна второго этажа украшены рельефными наличниками с подоконными филенками и венчанием в форме треугольных фронточков» [20, 319].

К этому зданию примыкал еще один протяженный корпус другого доходного дома — «Дом земского начальника Мензелинцев» (1887 г.) (Иллюстрация 7). Его протяженный фасад в 16 окон отличался выразительной кирпичной кладкой. Центр здания выделен выступающим каменным крыльцом с узорами-оберегами и венчающим его аттиком. Арочные окна первого этажа оформлены рельефными наличниками и фронтонами. Профиль карниза здания декорирован массивными напусками в простенках окон второго этажа, его орнамент, выложенный торцами кирпича, и розетки на треугольном фронте крыльца, придают зданию нарядный вид [20, 269]. Фасады обнаруженных нами ирбитских доходных домов (пп. 15–18 в таблице 1) имели единую систему членений, отражающую однородность планировочной структуры этих зданий. Помимо этого, их убранство характеризуется использованием декора, типичного для развитого «кирпичного стиля»: разнообразных мелких по рисунку и формам деталей, образующих междуэтажные пояса и сложные профили карнизов. В их орнаменте применяются всевозможные элементы, такие как бегунцы, аркатурные пояски, фигурные консоли, фестоны, «сухарики» и другие (Иллюстрация 8).

По результатам исторического и архитектурного анализа зданий этого типа можно сформулировать **характерные особенности доходных домов XIX — начала XX веков на Урале**: 1) здание, как правило, было двухэтажным, реже — трехэтажным, с главным фасадом протяженностью от 5 до 19 окон, выполненное из кирпича, иногда из дерева; 2) в плане здания были прямоугольные или Г-образные, с коридорной системой размещения помещений; 3) основная масса зданий возведена в стиле эклектики, в т. н. «кирпичном стиле», некоторые — в стиле модерн, а единичные объекты — в формах позднего классицизма; 4) декоративное убранство фасадов зданий в уральских городах было характерным и различалось между собой.

Заключение

Провинциальный уральский доходный дом — это не только местная традиция, но и особый сложившийся региональный тип массовой жилищной архитектуры XIX — начала XX века. Он пошел по пути регионального развития, значительно отличающегося от аналогичного

столичного типа. В нем не было присущих столичным доходным домам черт, таких как многоэтажность, многосекционность, оснащение различными видами инженерного оборудования и значительная массивность строительства. Однако тип уральского доходного дома представляет собой целостную характерную единицу в ряду региональных традиций массовой жилищной архитектуры Урала.

С градостроительной и архитектурной точки зрения, здания доходных домов наряду с усадебным и купеческим типом жилья входили в планировочный каркас городов того времени, часто они и до сих пор формируют исторический облик центральной части уральских городов. Традиция архитектуры доходных домов является узнаваемой для местных жителей и характеризует облик исторического ядра города, являясь частью архитектурной региональной идентичности. Она и сегодня может быть актуализирована при создании современных жилых комплексов путем применения ее характерных архитектурных приемов, пластики элементов фасадов в решениях новых зданий. Если реставрация и реконструкция исторических зданий с последующим их «вписыванием» в объемы новых строящихся зданий широко известны, то намеренное использование исторических местных архитектурных традиций региона еще не получило широкого распространения в современной практике создания массовой жилищной архитектуры. Однако эта традиция обладает потенциалом для внедрения ее при создании архитектурно-художественного облика современных зданий жилых комплексов. Творческое применение ее ярких узнаваемых архитектурных приемов создаст эффект сохранения, преемственности традиций и близости к родному региону.

Список источников

- Алферов Н.С. Зодчие старого Урала. Первая половина XIX века. — Свердловск: Свердловское книжное издательство, 1960. — 215 с.
- Боловина Ю.В., Цитман Т.О. Типологические особенности доходных домов // // Инженерно-строительный вестник Прикаспия. — 2023. — № 2 (44). — С. 75–85. — DOI 10.52684/2312-3702-2023-44-2-75-85. — EDN: LHHBCB
- Большеротов А.Л., Большеротова Л.В. Доходные жилые дома // Жилищное строительство. — 2012. — № 7. — С. 55–60. — EDN: PEZEER
- Борисова Е.А. Русская архитектура второй половины XIX века. — М.: Издательство «Наука», 1979. — 318 с.
- Воробьева А.Е. Доходные дома Санкт-Петербурга XIX века: обустройство, обслуживание и самобытные черты // Наука, образование и культура. — 2019. — № 2 (36). — С. 42–46. — EDN: YYSJUD
- Гинзбург М.Я. Жилище = Dwelling = Die wohnung = L'habitation: опыт пятилетней работы над проблемой жилища. — М.: Гос. научно-техническое изд-во строительной индустрии и судостроения, 1934. — 190 с.
- Даняева Л.Н., Крайнова Д.А. Архитектурно-композиционное и типологическое формирование жилых зданий на примере доходных домов середины XIX — XX вв.: монография. — Н. Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ННГАСУ), 2020. — 182 с.
- Демаков В.Г. Дом № 118 по ул. Кирова в Челябинске. К истории здания и его владельцев // Гороховские чтения: материалы VI региональной музейной конференции, г. Челябинск, 6 нояб. 2015 г. / Челябинский государственный краеведческий музей; сост., науч. ред. Н.А. Антипин. — Челябинск, 2015. — С. 541–548. — URL: <https://chelmuseum.ru/wp-content/uploads/2024/07/Gorohovskie-chteniya->

- materialy-shestoj-regionalnoj-muzejnoj-konferentsii.pdf (дата обращения: 07.07.2026).
- [9] Зайнуллина Т.Г., Безуглова М.Н. Перспективы возрождения доходных домов в России // *Kant*. — 2011. — № 3. — С. 110–112. — EDN: OUIIMVT
 - [10] Иконников А.В. Историзм в архитектуре. — М.: Стройиздат, 1997. — 557, [2] с.
 - [11] Каптиков А.Ю. Региональное многообразие архитектуры русского барокко. — Екатеринбург: Вебстер, 2014. — 192 с.
 - [12] Кириченко Е.И. Русская архитектура 1830–1910-х годов. — М.: Искусство, 1978. — 399 с.
 - [13] Лисовский В.Г. «Национальный стиль» в архитектуре России. — М.: Совпадение, 2000. — 414, [1] с.
 - [14] Лосин Д.О. Доходные дома в Саратове // *Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия: История. Международные отношения*. — 2011. — Т. 11. — № 1. — С. 107–113. — EDN: NYLMDL
 - [15] Лотарева Р.М. Города-заводы России: XVIII — первая половина XIX века. — Екатеринбург: Сократ, 2011. — 287, [1] с.
 - [16] Мельникова Л.А. Ярмарочные города Урала в XIX веке // *Актуальные вопросы общественных наук: социология, политология, философия, история*. — 2013. — № 28. — С. 106–110. — EDN: RBABNR
 - [17] Орчакова Л.Г., Ильмиев Р.И. Роль доходных домов в системе городского жилищного фонда Москвы на рубеже XIX–XX вв. // *Исторический журнал: научные исследования*. — 2024. — № 4. — С. 68–80. — DOI 10.7256/2454-0609.2024.4.71172. — URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=71172 (дата обращения: 28.07.2026). — EDN: WWXPWM
 - [18] Раскин А.М. Архитектура классицизма на Урале. — Свердловск: Изд-во Урал. ун-та, 1989. — 192 с.
 - [19] Савельев Ю.Р. Искусство историзма и государственный заказ. Вторая половина XIX — начало XX века. — М.: Совпадение, 2008. — 400 с.
 - [20] Свод памятников истории и культуры Свердловской области. Т. 2. Свердловская область / Отв. ред. В.Е. Звагельская. — Екатеринбург: Издательский дом «Сократ», 2008. — 648 с. — ISBN 978-5-88664-323-7.
 - [21] Стожко К.П., Стожко Д.К. Купечество Среднего Урала в социально-экономическом развитии России // *Историко-экономические исследования*. — 2022. — Т. 23. — № 3. — С. 456–478. — DOI 10.17150/2308-2488.2022.23 (3).456-478. — EDN: BGBGYJ
 - [22] Мезенина Т.Г. Строгановы и Тагильский край // *Город: годы, события, люди: материалы II региональной научно-практической конференции, Нижний Тагил, 17 февраля — 17 апреля 2012 г.* / отв. ред. О.В. Рыжкова. — Нижний Тагил: Нижнетагильская государственная социально-педагогическая академия, 2012. — С. 273–277 [для статьи выбран электронный источник без пагинации]. — URL: <https://uraloved.ru/stroganovi-i-tagilskij-kraj> (дата обращения: 23.07.2026).
 - [23] Шорин А.Г. Здания Уральского Горного // *Известия УГТУ*. — 2017. — Вып. 1 (45). — С. 109–125.
 - [3] Bolsherotov A.L., Bolsherotova L.V. Profitable residential buildings // *Housing construction*. — 2012. — No. 7. — p. 55–60. — EDN: PEZEER «Russian architecture of the second half of the 19th century. — М.: Nauka Publishing House, 1979. — 318 p.
 - [4] Borisova E.A. Russian architecture of the second half of the 19th century. — М.: «Nauka» Publishing House, 1979. — 318 p.
 - [5] Vorobyeva A.E. Apartment buildings of St. Petersburg of the XIX century: arrangement, maintenance and distinctive features // *Science, education and culture*. — 2019. — № 2 (36). — p. 42–46. — EDN: YYSJUD
 - [6] Ginzburg M.Ya. Dwelling = Dwelling = Die wohnung = L'habitation: the experience of five years of work on the problem of housing. Moscow: State Scientific and Technical Publishing House of the Construction Industry and Shipbuilding, 1934. — 190 p.
 - [7] Danyaeva L.N., Krainova D.A. Architectural, compositional and typological formation of residential buildings on the example of apartment buildings in the middle of the XIX — XX centuries: monograph. — Nizhny Novgorod: Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering (NNGASU), 2020. — 182 p.
 - [8] Demakov V.G. House No. 118 on Kirova St. in Chelyabinsk. Towards the history of the building and its owners // *Gorokhov readings: proceedings of the VI Regional Museum Conference, Chelyabinsk, November 6, 2015* / Chelyabinsk State Museum of Local Lore; comp., scientific ed. by N.A. Antipin. Chelyabinsk, 2015. p. 541–548. URL: <https://chelmuseum.ru/wp-content/uploads/2024/07/Gorohovskie-chteniya-materialy-shestoj-regionalnoj-muzejnoj-konferentsii.pdf> (data obrashcheniya: 07.07.2026).
 - [9] Zainullina T.G., Bezuglova M.N. Prospects for the revival of apartment buildings in Russia // *Kant*. — 2011. — No. 3. — p. 110–112. — EDN: OUIIMVT
 - [10] Ikonnikov A.V. Historicism in architecture. — М.: Stroyizdat, 1997. — 557, [2] p.
 - [11] Kaptikov A.Y. Regional diversity of Russian Baroque architecture. Yekaterinburg: Webster Publ., 2014. 192 p.
 - [12] Kirichenko E.I. Russian architecture of the 1830s-1910s. Moscow: Iskustvo, 1978. — 399 p.
 - [13] Lisovsky V.G. «National style» in the architecture of Russia. — М.: Coincidence, 2000. — 414, [1] p.
 - [14] Losin D.O. Apartment buildings in Saratov // *Proceedings of the Saratov University. A new series. Series: History. International relations*. — 2011. — Vol. 11. — No. 1. — p. 107–113. — EDN: NYLMDL
 - [15] Lotareva R.M. Factory towns of Russia: XVIII — the first half of the XIX century. Yekaterinburg: Sokrat Publ., 2011. — 287, [1] p.
 - [16] Melnikova L.A. Fair cities of the Urals in the 19th century // *Actual issues of social sciences: sociology, political science, philosophy, history*. — 2013. — No. 28. — p. 106–110. — EDN: RBABNR
 - [17] Orchakova L.G., Ilmiev R.I. The role of apartment buildings in the system of urban housing stock in Moscow at the turn of the XIX–XX centuries. // *Historical journal: scientific research*. — 2024. — No. 4. — p. 68–80. — DOI 10.7256/2454-0609.2024.4.71172. — URL: <https://nbpublish.com/>

References

- [1] Alferov N.S. Architects of the Old Urals. The first half of the nineteenth century. Sverdlovsk: Sverdlovsk Book Publishing House, 1960. 215 p.
- [2] Bolovina Yu.V., Zitman T.O. Typological features of apartment buildings // *Engineering and Construction Bulletin of the Caspian Region*. —

- library_read_article.php?id=71172 (data obrashcheniya: 07.28.2026). — EDN: WWXPWM
- [18] Raskin A.M. Architecture of classicism in the Urals. — Sverdlovsk: Ural Publishing House. University, 1989. — 192 p.
- [19] Savelyev Yu.R. The art of historicism and the state order. The second half of the XIX — the beginning of the XX century. — M.: Coincidence, 2008. — 400 p.
- [20] The code of historical and cultural monuments of the Sverdlovsk region. Vol. 2. Sverdlovsk region / Ed. by V.E. Zvagelskaya. Yekaterinburg: «Socrates» Publishing House, 2008. — 648 p. ISBN 978-5-88664-323-7.
- [21] Stozhko K.P., Stozhko D.K. Merchants of the Middle Urals in the socio-economic development of Russia // Historical and economic research. — 2022. — Vol. 23. — No. 3. — p. 456–478. — DOI 10.17150/2308-2488.2022.23 (3) .456–478. — EDN: BGBGYJ
- [22] Mezenina T.G. Stroganov and the Tagil region // City: years, events, people: proceedings of the II regional scientific and practical conference, Nizhny Tagil, February 17 — April 17, 2012 / ed. by O.V. Ryzhkov. Nizhny Tagil: Nizhny Tagil State Socio-Pedagogical Academy, 2012. p. 273–277 [an electronic source without pagination was selected for the article]. — URL: <https://uraloved.ru/stroganovi-i-tagilskij-kraj> (data obrashcheniya: 07.23.2026).
- [23] Shorin A.G. Buildings of the Ural Mining University // Izvestiya UGGU. — 2017. — Issue 1 (45). — p. 109–125.

Статья поступила в редакцию 25.07.2026.
Опубликована 30.09.2026.

Верховых Елена Юрьевна

старший научный сотрудник, филиал ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» УралНИИпроект,
Екатеринбург, Российская Федерация
e-mail: elena_ver@mail.ru
ORCID ID: 0000-0002-2800-9352

Verkhovyykh Elena Yu.

Research officer, Branch of FSBI «CIRD of the Ministry of Construction of Russia» UralNIIprojekt,
Yekaterinburg, Russian Federation
e-mail: elena_ver@mail.ru
ORCID ID: 0000-0002-2800-9352