

# ЛЮБОПЫТНОЕ ИЗ ИСТОРИИ РИЭЛТОРСТВА В РОССИИ

АВТОР ОЧЕРКОВ: Андрей КОКОРЕВ, сотрудник агентства недвижимости «Константа-Глобал», член Союза писателей России



Сводчики



Комиссионеры



Комиссионерские конторы



Сделка корнета Савина



Квартиры «ходят» и «кусаются»



В поисках за квартирой



Прелести и ужасы комнат со столом



Законные аферы с арендой квартиры



Дворники — умельцы: подметай да сдавай



Бельэтаж — значит лучший



Работать в городе, жить в деревне



Вы спрашиваете, нужен ли мне швейцар?

## 2012

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru



## Закрытое акционерное общество «Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



Закрытое акционерное общество «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» создано в 2003 году, как Агентство недвижимости полного цикла, работающее в сегменте дорогой и бизнес-недвижимости.

Наша команда состоит из профессионалов с опытом работы не менее 5 лет. Специалисты Агентства регулярно проходят тренинги и курсы повышения квалификации, что гарантирует высокий уровень работы каждого подразделения нашей компании.

«Константа-Глобал» работает на всех направлениях рынка недвижимости: покупка квартир — продажа квартир — расселение и обмен квартир — аренда квартир в историческом центре Москвы, элитные квартиры и дома бизнес-класса, коммерческая недвижимость — офисы, магазины, загородная недвижимость — аренда коттеджей.

Нашими клиентами являются как россияне, так и иностранные граждане — сотрудники крупных компаний, банков и посольств, что позволяет нам найти подходящего клиента в максимально короткие сроки и на выгодных для клиента условиях.

На каждом этапе работы нашим Клиентам предоставляются юридическая поддержка и консультации по вопросам недвижимости.

В пакет услуг, предоставляемых нашей компанией, по желанию Клиента могут быть включены:

- оценка объектов недвижимости;
- анализ инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Мы гордимся тем, что за годы работы завоевали доверие наших Партнеров и клиентов: нас рекомендуют коллегам, знакомым и друзьям, обращаются к нам повторно, что подтверждает высокий статус Агентства на рынке недвижимости.

Адрес: 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом 13, строение 2

Тел.: +7 (495) 937-75-47; +7 (495) 937-75-74; +7 (495) 937-75-93

+7 (495) 937-75-95; +7 (495) 797-57-56; +7 (964) 551-56-00

[www.cgl.ru](http://www.cgl.ru)



2012



## ЯНВАРЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
26	27	28	29	30	31	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31	1	2	3	4	5

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## СВОДЧИКИ

В дореволюционной России не было специализированных агентств по продаже недвижимости. Продавцы и покупатели домов или земельных участков находили друг друга при посредстве так называемых «справочных» или «комиссионных» контор.

Кроме того, посредниками выступали частные предприниматели, о которых М. Н. Загоскин писал в очерке «Сводчики»: «Это почтенное сословие резко отличается от всех других тем, что не составляет никакого отдельного общества. Когда мы говорим: «дворянское сословие, купеческое сословие, мещанское общество, ремесленный цех», то разумеем под этим отдельные общества, составленные из одних дворян, купцов, мещан и ремесленников, а между сводчиков вы найдете людей всех состояний, и хотя их занятия совершенно одинаковы, но каждый из них заботится только о себе и старается всячески вредить своим товарищам. Есть сводчики, которые одеваются по последней моде, носят белые лайковые перчатки и разъезжают в своих собственных экипажах; есть и такие, которые очень напоминают оборванных польских факторов: та же неутомимая деятельность, та же красноречие и та же самая добросовестность...».

Понятно, что услуги этих маклеров стоили по-разному. Один запрашивал по два процента от суммы сделки, как с продавца, так и с покупателя имения. Другой был готов удовлетвориться и одним процентом. При этом все они, по замечанию М. Н. Загоскина, были едины в своем стремлении «уболтать» покупателя: «Я всегда дивился необычайному красноречию наших московских сводчиков; каждое имение, которое они предлагают вам купить, бывает обыкновенно или настоящим земным раем по своему чудному местоположению, или золотыми дном по своему неслыханному плодородию, или истинным кладом по своим береженным лесам, сенокосам и разным водяным угольям. Для них решительно ничего не значит назвать дровяной лес строевым, едва заметный проток речкою, грязный пруд озером и ни на что негодные болота пойменными лугами».

Впрочем, такой творческий подход по сути был естественной реакцией сводчика на завышенные запросы московского барина, желавшего обосноваться с комфортом и обязательно поблизости от Москвы.

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г

2012



## ФЕВРАЛЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	1	2	3	4

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## КОМИССИОНЕРЫ — «ЖУЧКИ»

«Благодетель человечества: я комиссионер! — без лишней скромности рекомендовал себя герой злободневной пьесы, опубликованной в конце XIX в. — Деньги ли кому занять, дом ли, поместье ли купить, продать, заложить, кого с кем свести и развести, отрекомендовать, подряд устроить, на выгодное ли место кого поставить, — вообще по всем потребностям житейским я всех и каждого успокаиваю и желания вполне удовлетворяю; но — при этом — знаете: немножечко не забывая и себя!»

В эпоху бурного развития капитализма (с 1860-х гг.) словом «комиссионер» стали обозначать как владельцев официально зарегистрированных комиссионно-справочных контор, так и «индивидуальных предпринимателей», работавших на свой страх и риск. Услуги последних стоили дешевле, но при этом никто не гарантировал заказчику, что он не станет жертвой обмана.

Такие комиссионеры (в обиходе их называли «жучки») работали по принципу: получится сделка — сорвем солидный куш, не получится — по ходу дела вытянем из клиента хоть сколько-нибудь денег. Например, автор «Записок неудачника-домовладельца» с содроганием вспоминал: «Десять комиссионеров, между которыми были: два доктора, три помощника присяжных поверенных, четыре “кредитных” лоботряса и один генерал — два месяца терзали меня, как вампиры, высасывая последние соки из моего тощего бумажника...»

На какие расходы тянули деньги? Герой пьесы «Комиссионер» — ловкач-посредник объяснял клиенту:

«Для меня, — то есть собственно для моей персоны, — почти ничего не нужно! Но — так уж у нас заведено, понимаете ли: угостить придется кого необходимо, — завтрак с шампанским, разумеется, должен быть, и хорошей марки, или просто взятку дать кому...»

Вплоть до Октябрьской революции просуществовало «сословие» комиссионеров-«жучков». В Москве штаб-квартирой им в дневное время служила знаменитая кофейня при булочной Филиппова. Москвичу или приезжему, пожелавшему купить-продать недвижимость (или обстряпать какое-нибудь другое коммерческое дело), знающие люди подсказывали: «Ступай на Тверскую! У “Филиппова” всегда найдешь нужного человека».

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## МАРТ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
27	28	29	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	1

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## КОМИССИОНЕРСКИЕ КОНТОРЫ

В январе 1890 г. москвичка В. В. Иванова обратилась к генерал-губернатору с прошением: «Желая открыть справочно-комиссионное бюро с производством операций: 1) приема подписки и объявлений во все журналы и газеты по ценам редакций; 2) приема заявлений и выдаче справок о продаже, покупке и залоге домов, имений и дач; 3) поручений по учету векселей; 4) приема на комиссию вещей для продажи; 5) покупки взысканий по документам и 6) рекомендаций служащих лиц, — имею честь покорнейше просить Ваше Сиятельство разрешить мне открытие вышеозначенного бюро».

Если бы в наше время риэлтерское агентство заявило о таком широком спектре деятельности, это как минимум вызвало бы удивление. Однако в дореволюционной России это было обычным делом. Продавцам и покупателям домов или земельных участков помогали найти друг друга так называемые «справочные» или «комиссионные» конторы. Но кроме сделок по купле-продаже недвижимости эти коммерческие структуры практиковали обширную посредническую деятельность — от «приискания и помещения капиталов по всякого рода займам ссудам и проч.» до «учреждения всякого рода торгово-промышленных товариществ и акционерных обществ».

Впрочем, широкие права требовали выполнения определенных обязанностей. Для гарантии солидности и в обеспечение возможных исков учредители контор должны были вносить залог в несколько тысяч рублей. Поэтому само обращение в такие заведения требовало от клиента немедленных расходов. За поручение по покупке недвижимости платили 1 руб. (по современным деньгам примерно \$11,3), по продаже — 3–5 рублей.

Что касается судьбы прошения Ивановой, то после его проверки обер-полицмейстер доложил генерал-губернатору: «...просительница (...) в данном случае является подставным лицом, в действительности же об открытии сказанного бюро хлопочет лишенный прав состояния дворянин, ныне мещанин г. Клина Николай Иванов Беляев, содержащий уже в доме Адельгейма, 2 участка Тверской части, без надлежащего разрешения комиссионерскую контору, которая в настоящее время закрыта.

Почему ходатайство просительницы я полагал бы отклонить».

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## АПРЕЛЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
26	27	28	29	30	31	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	1	2	3	4	5	6

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## СДЕЛКА КОРНЕТА САВИНА

На рубеже XIX–XX вв. корнет Савин был героем громких судебных процессов, а газеты взахлеб описывали совершенные им мошенничества. Его необычайные похождения (во многом им вымышленные) ложились в основу авантурных романов. Популярный ныне Б. Акунин даже приписал ему успешную аферу с продажей резиденции московского генерал-губернатора на Тверской.

В реальности операции с недвижимостью корнета-мошенника были не столь масштабны, но его жертвам от этого не становилось легче. Так, поручику Улану, служившему в московском жандармском управлении (!), пришлось обращаться за помощью к самому генерал-губернатору князю В. А. Долгорукову.

По словам поручика, его роковая встреча с Савиным июльским днем 1888 г. была чисто случайной. Улан ехал в поезде и в разговоре с соседом обмолвился, что озабочен продажей имения в Можайском уезде. Попутчик, оказавшийся Савиным, непонятным образом тут же уговорил Улана доверить все хлопоты ему и, не теряя времени, оформил сделку. Под его напором поручик подмахнул задаточную расписку о вручении ему 2100 руб. наличными, но вместо них получил лишь одну сотенную и вексель на 2500 руб., а также подписал обязательство, что до окончательного оформления сделки у нотариуса покупатель берет имение в аренду. «Все вышеизложенное произошло необыкновенно быстро, — писал поручик Улан в прошении генерал-губернатору, — и я находился как бы в чадy от неистощимых, поразительно ловких и находчивых рассказов и разговоров моего случайного контрагента».

Только попытавшись получить деньги по векселю, поручик узнал, что «опытный делец» несколько раз был под судом и официально объявлен несостоятельным должником. Естественно, выписанный им документ не стоил ни гроша. Более того, Улану сообщили, что «арендатор», едва появившись в Рахманово, тут же начал распродавать инвентарь и мебель из барского дома.

Генерал-губернатор не захотел судебного процесса. Жандармский офицер, выставленный полным дураком, бросил бы тень и на него. Савина просто выслали из Москвы.

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## МАЙ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
30	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	1	2	3

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## КВАРТИРЫ «ХОДЯТ» И «КУСАЮТСЯ»

По воспоминаниям старожилов, без проблем снять квартиру можно было в 70–80-е гг. XIX в.: «...в начале августа обыкновенно ездили каждый день с дачи в город, чтобы найти себе помещение, что в то время не составляло особого труда, потому что билетики о сдаче квартир можно было увидеть на любой улице или в любом переулке, поблизости от места службы съемщика квартир».

Однако уже с середины 90-х печально зазвучали слова (из письма В. И. Сурикова к родным): «Совсем квартир нету в Москве». Впрочем, это не означало, что в Первостольной в одночасье пропали жилые здания. Как на деле понимать «нету» пояснила газета «Голос Москвы»: «Не ищите. Квартир больше нет! Эта фраза по отношению к москвичам вовсе не звучала бы неуместной шуткой. Свободных квартир по цене, приемлемой человеком среднего достатка, действительно нет в Москве. И нет уже не первый год».

Итак, речь шла о цене аренды жилья или, как говорили москвичи в то время, — «почем квартиры ходят». Причем, кроме самого размера арендной платы немалое значение имели и другие факторы. Например, служащему невысокого ранга приходилось платить за квартиру в центральной части города примерно половину своего жалования (в среднем 500–700 руб. в год), зато ему не надо было тратиться на извозчиков. С развитием трамвайной сети и пригородного железнодорожного сообщения желающие сэкономить на квартплате потянулись на окраины. Центр оказался в распоряжении представителей «достаточных» классов, но и они постоянно сетовали на все возрастающие аппетиты домовладельцев.

Случай всеобщего снижения арендной платы был отмечен лишь однажды. В 1900 г. газеты сообщали: «...чуть ли не все дома продолжают пестреть билетиками: “отдаются квартиры внаем”». В остальное время квартиры, по выражению москвичей, продолжали «кусаться». Одним из свидетелей этого явления был баснописец журнала «Развлечение»:

К квартире обыватель подошел с поклоном  
И начал с горькими слезами и со стоном  
Просить, чтобы она его к себе впустила;  
Квартира же его в ответ лишь укусила.

-----  
В наш век не может странным показаться,  
Что и квартиры начали кусаться.

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## ИЮНЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
28	29	30	31	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	1

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## «В ПОИСКАХ ЗА КВАРТИРОЙ»

В дореволюционной Москве искателям жилья приходилось пешком обходить улицы и переулки, бросаясь к каждой бумажке, вывешенной у ворот дома. Только в 1907 г. градоначальник Андрианов облегчил их участь, приказав печатать объявления о сдаче квартир на розовой бумаге, а о сдаче комнат — на зеленой. Однако мало было набрести на дом, где имелась свободная квартира — для ее осмотра приходилось взбираться по крутым лестницам на третий, четвертый или пятый этаж. А там убедиться... что квартира не подходит. Даже если, в конце концов, квартиросъемщику сопутствовала удача, и он находил нужное по площади и приемлемое по стоимости помещение, никто не мог ему гарантировать комфортного проживания.

В этом отношении любопытна статья «В поисках за квартирой», опубликованная в 1908 г. в журнале «Домовладелец». В ней рассказывается о типичных скрытых дефектах съемных квартир, которые обнаруживались уже после заселения. В первую очередь к ним относились плохое отопление и недостаточная вентиляция. Вот типичная картина: осмотр помещения и подписание контракта, сопровождаемые уверениями «не сумлевайтесь, барин, квартирка сухая и теплая», происходили летом. С наступлением же холодов вдруг выяснялось, что печи плохо греют, а то и немилосердно дымят. Нередко количество и качество дров, по договору поставляемых домовладельцем, оказывалось таким, что жильцу приходилось их докупать за свой счет. Вдобавок оказывалось, что «...кухонная печь чадит и разносит угар по всем комнатам, вследствие расположения своего с подветренной стороны».

Недостатки московских квартир, по мнению газетчиков, были связаны с тем, что из-за высокого спроса домовладельцы старались приспособить под жилье любые здания: «Все сараи и амбары, даже конюшни переделаны на квартиры и даже “хорошо отделаны”, но в них жить нельзя. Но только такие квартиры и сдаются, а сколько-нибудь порядочные переходят из рук в руки по наследству или знакомству». Понятно, что бывший сарай при всем желании не мог иметь свойств настоящего дома, хотя все документы по нему имели соответствующие визы городских чиновников.

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## ИЮЛЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
25	26	27	28	29	30	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31	1	2	3	4	5

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## ПРЕЛЕСТИ И УЖАСЫ «КОМНАТ СО СТОЛОМ»

В дореволюционной Москве люди одинокие и не слишком богатые снимали не квартиры, а комнаты. При желании можно было получить жилье «со столом», т. е. кухарка, нанятая хозяевами квартиры, готовила еду и для обитателя комнаты. В свою очередь арендаторы квартир из числа мелких чиновников и служащих стремились найти комнатных жильцов. Плата, получаемая от сдачи комнаты, помогала им лучше сводить концы с концами, а иногда и получать доход. Борясь с этим явлением, некоторые домовладельцы стали включать в типовой контракт пункт, запрещающий квартиросъемщикам сдавать комнаты посторонним людям.

Кроме размера платы и получаемых за нее услуг важнейшим обстоятельством для комнатного жильца был характер взаимоотношений с хозяевами квартиры. Поэтесса Нина Серпинская, снимавшая на Арбате комнату «со столом», даже спустя годы вспоминала о своей хозяйке, как о «старой, злой ведьме». Не лучшее впечатление осталось у нее и от квартиры «зубной врачихи» В. С. Ляминой, где было «чище и семейственней», но ее роман с молодым человеком находился под пристальным вниманием всех домашних. «Для меня “хозяйки”, — признавалась мемуаристка, — давно стали ненавистными угнетательницами».

А вот литературовед Константин Локс о своем «комнатном» житье вспоминал с юмором. Ему довелось какое-то время довелось пожить в семье фанатичных поклонниц оперного певца Л. В. Собинова (по выражению того времени, «собинисток»):

«Вся столовая была заставлена, увешана портретами, открытками, изображениями, фотографиями великого тенора. На одной, стоявшей особо на жирандоли, виднелся автограф. Возле этой фотографии всегда стоял букет цветов. Началось несказанное существование. Я знал о Собинове все, чего он даже сам не знал о себе. Мне было известно, когда он принимает слабительное и каким шарфом закутывает горло. Но привычка делает свое дело. Скоро Собинов казался мне членом семьи, и я внимал рассказам о нем, как чему-то неизбежному, неотвратимому и роковому».

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## АВГУСТ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	1	2

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## ЗАКОННЫЕ АФЕРЫ С АРЕНДОЙ КВАРТИРЫ

Вселению в квартиру обязательно предшествовало подписание контракта с домовладельцем. Документ содержал перечень всего, что предоставлял хозяин дома, а также реестр имущества, принадлежавшего жильцу. С особой тщательностью были прописаны обязанности квартиранта. Как шутили в начале XX в., предусмотрительный собственник мог вписать в договор: «Я, такой-то, обязан уведомлять домовладельца о появлении чертей за неделю до прибытия таковых в снимаемую мною квартиру».

Бывало, пункты контракта просто отражали «ндрав» владельца дома. Например, фабрикант Бостонжогло требовал от жильцов, чтобы они предоставляли фотографии своих знакомых, которые намеревались приходить к ним в гости. Один из домовладельцев вставил в договор слова: «политических дел не производить». Некоторые без обиняков писали в контракте — «детей и собак не держать».

Кроме того, домовладельцы, чтобы не терять доходы во время дачного сезона, ставляли подписывать договор на год. При досрочном оставлении квартиры с жильца взыскалась неустойка. Тот, кто желал платить лишнее, прибегал к помощи так называемого «нарушителя контрактов».

В один прекрасный день квартирант сообщал к домовладельцу, что не может позволить себе столь дорогое жилье. Затем он рекомендовал своего хорошего знакомого, который готов немедленно въехать в квартиру и взять на себя все обязательства по контракту. При знакомстве новый квартирант выглядел вполне солидно и производил на домовладельца самое приятное впечатление. А главное, собственника дома согревала мысль, что вместо жильца-неплательщика, он приобретал обеспеченного клиента. Ему было и невдомек, что «солидный» господин, подряжаясь на проведение этой мистификации, уверял своего нанимателя:

— За свои услуги беру всего пятнадцать процентов от суммы, которую вам пришлось бы заплатить домовладельцу. Я даже вселяться не стану после подписания контракта. А если ваш хозяин попробует обратиться в суд, то все равно получить с меня ничего не сможет. Живу я на квартире у гражданской жены, собственным имуществом не обременен, так что взыскать с меня нечего.

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## СЕНТЯБРЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## ДВОРНИКИ–УМЕЛЬЦЫ: ПОДМЕТАЙ ДА СДАВАЙ

Возможно, кто-то не поверит, но было время, когда в Москве дворниками в основном работали природные «русаки». Впрочем, были и татары — их охотно нанимали за трезвый образ жизни. Однако в бытовавшем до революции выражении «чёрный» дворник не было даже намека на национальность. Оно всего лишь обозначало, что в обязанности работника метлы входит ежедневная разноска дров по квартирам.

По сути, дворник был главным передаточным звеном в общении домовладельца с жильцами дома. С ним первым приходилось общаться дамам и господам, собиравшимся снять квартиру. Вот, например, как в начале XX в. юморист описывал «риэлтерский» талант обычного дворника:

«— Самая удобная, мадам, квартера.

— Не нахожу, любезный. И высоко, и комнатки крохотные, и потолки низкие.

— Так что же-с? Зато во всем прочем нигде таких удобств не найдить-с!

— В чем же это?

— Во всем-с. Сейчас возьмите то: винополия рядом, пивная лавка насупротив, а за углом, недалече — ланбарт для закладу-с. И опять же насупротив вашей квартеры, из двери в дверь — холостые офицера квартируют!

— А это что же за удобство?!

— А как же-с? Вот, Бог даст, перейдете, познакомитесь — дочек-то живым манером замуж выдадите!»

Дворник собирал квартирную плату, а в случае необходимости выступал в роли «коллектора», напоминая при каждой встрече неаккуратному жильцу о его задолженности. При этом на нем оставалась ежедневная хлопотная обязанность подметать двор, тротуар и мостовую перед домом. Летом он едва успевал убирать «овёс после лошади», зимой — боролся со снегом. По правилам тротуар надо было очищать «до камня», а вот на мостовых для скольжения саней следовало оставлять слой в вершок (4,5 см) толщиной.

Другое предписание начальства гласило: «В каждом доме в Москве должен быть дворник для очередного дежурства днем и ночью на улице и для исполнения вообще ...обязанностей по надзору за внешним порядком и общественной безопасностью». Фактически дворники находились в двойном подчинении: у домовладельца (как работодателя) и у полицейского пристава — «в отношении исполнения обязанностей по уличному надзору».

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## ОКТАБРЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	1	2	3	4

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## БЕЛЬЭТАЖ — ЗНАЧИТ ЛУЧШИЙ

Иностранное слово «бельэтаж» в словаре Брокгауза и Ефрона получило такое объяснение — «лучший этаж, обыкновенно второй, в жилом помещении». Впрочем, в до-революционной России не надо было листать энциклопедию, чтобы понять, почему квартиры на втором этаже считались элитными. Это было привычной бытовой деталью, отразившейся в русской классической литературе.

Взять хотя бы Н. В. Гоголя с его умением двумя-тремя словами давать своему герою объемную характеристику. «Ревизор» Хлестаков, войдя в образ важного сановника, немедленно «переселяется» на второй этаж: «Как взбежишь по лестнице к себе на четвертый этаж — скажешь только кухарке: “На, Маврушка, шинель...”» Что ж я вру — я и позабыл, что живу в бельэтаже. У меня одна лестница стоит...»

В драме М. Ю. Лермонтова «Два брата» богатая княжеская чета занимает соответствующую статусу квартиру:

«Дмитрий Петрович. Разве не знаешь!.. Веринька Загорскина вышла за князя Лиговского!. ...3000 душ и человек пречестный, предобрый, они у нас нанимают бельэтаж, и сегодня я их звал обедать».

В свое время Г. И. Успенский назвал литераторов—реакционером обитателями «бельэтажа», и всем стало ясно, как они далеки от народа.

Квартира в бельэтаже отличалась от прочих прежде всего высотой потолков, доходившей до четырех метров. Это было связано как с гигиеническими требованиями к жилым помещениям, так и существовавшими тогда принципами их оценки. Считалось, что чем больше объем комнаты, тем она комфортнее для проживания, поэтому и стоит она дороже. И уже следствием этого было богатство отделки и устройство лестницы, которая вела к дверям квартиры. Во второй половине XIX в. архитекторы, следуя требованиям домовладельцев, проектировали доходные дома с несоразмерно высоким вторым этажом и широкими, пологими лестницами, ведущими к нему. Последнее, чтобы важные жильцы меньше уставали, поднимаясь к себе в бельэтаж. От этого принципа стали отказываться в начале XX в., когда неотъемлемым признаком элитного дома стали считаться «подъемные машины» (лифты).

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## НОЯБРЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
29	30	31	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	1	2

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## РАБОТАТЬ В ГОРОДЕ, ЖИТЬ В ДЕРЕВНЕ

К началу XX века Москва практически утратила прежние черты «большой деревни». На месте барских усадеб, окруженных тенистыми садами и парками, тесными рядами встали многоэтажные доходные дома. Палисады домов Садового кольца исчезли в связи с прокладкой трамвайной линии. Напоминали о былой пасторали, пожалуй, только коровы, которых все еще держали жители Покровки да обширные огороды близ Сухаревской площади.

С изменениями облика Москвы среди зажиточных москвичей все отчетливее стало проявляться недовольство условиями жизни в большом городе. Вот как эти настроения отразил литератор Н. Любимов: «Вам не кажется иногда, что вы задыхаетесь в тисках огромного города? Эти каменные громады со всеми последними удобствами и усовершенствованиями не изматывают вконец ваших бедных и без того истрепанных нервов? В огромном шести- или восьмизэтажном доме вы не чувствуете себя как в благоустроенной тюрьме, выстроенной по последнему слову тюремоведения? Я говорю о больших городах, тех, которые принято называть «культурными центрами», и главная культурность которых состоит едва ли не в том, что люди живут в них как сельди в бочке, мешая друг другу и друг друга ненавидя».

Бежать из города-«тюрьмы» предлагалось в его ближайшие пределы, где пока сохранилась нетронутая природа. Девизом служил сформулированный практичными англичанами принцип «работать в городе, жить в деревне». Для его реализации необходимо было пригородное жилье сделать комфортабельным по городскому образцу и проложить удобные пути сообщения.

Следствием стремления горожан к тишине стал проект, возникший в 1913 году и получивший название «Город-сад на Ходынском поле». Он предусматривал строительство на Ходынке небольших, в два-три этажа, домов с просторными квартирами и озеленением прилегавшей к ним территории. Кроме технических параметров городские власти тщательно разрабатывали условия, которые не позволили бы спекулянтам погреть руки на строительстве и перепродаже этих домов — подразумевалось, что покупать квартиры будут исключительно будущие жители «города-сада».

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.

2012



## ДЕКАБРЬ

пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
26	27	28	29	30	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31	1	2	3	4	5	6

Закрытое акционерное общество  
«Агентство недвижимости «Константа-Глобал»



101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, дом. 13, строение 2  
Тел./факс: (495) 937-75-47, тел. (495) 937-75-74, 937-75-93, 797-57-56  
www.cgl.ru, e-mail: shuv@cgl.ru

## «ВЫ СПРАШИВАЕТЕ, НУЖЕН ЛИ МНЕ ШВЕЙЦАР?..»

«При расценке квартирной платы (кстати сказать, не имеющей у нас никаких выработанных норм) принимается во внимание масса данных, — писал в конце XIX в. журнал «Домовладелец». — Которые из этих данных считаются у нас за главные, которые за второстепенные — зачастую один Аллах ведает, но, между прочими, внешний вид лестницы, ее удобства, а также присутствие швейцара на ней принимаются в соображение».

Когда на смену барским особнякам стали расти многоквартирные доходные дома, швейцары не остались без работы, а привычно заняли свои места у парадных входов. Кроме открывания и закрывания дверей (ночью — вставая с постели по звонку припозднившегося жильца), они поддерживали чистоту на лестницах, а главное — следили, чтобы не шастали подозрительные личности.

Кроме выполнения чисто служебных обязанностей, швейцар создавал дому имидж. Кому из жильцов было лестно, чтобы у дверей денно и ночью торчал мужчина гвардейских статей, поинтересовался один из бытописателей:

«Генеральшу, например, из бельэтажа этот вопрос взволнует не на шутку:

— Ах, Боже мой! Как зачем? А кто же меня будет в карету подсаживать? Кто снесет мои покупки? Кто, наконец, посмотрит за моим Бибишкой, когда он гулять захочет?.. Ах, нет, что вы? Как же можно без швейцара.

“Его превосходительство” из второго этажа ответит приблизительно следующее:

— Гм?.. Швейцар? А на кой прах он мне действительно нужен?.. Впрочем, да... послать там куда-нибудь, вообще для порядка... Нельзя же, в самом деле, без швейцара.

Тит Титыч из третьего этажа, под веселую руку, соткровенничает:

— Без швейцара, да без этакого толсторожего, и с медалями, при нашем капитале никак невозможно. Во-первых, мораль пойдет и, чего доброго, кредит пошатнется... А кроме того, и почет приятен: идешь, а тебе этакая, можно сказать, директорская физиономия всякое уважение оказывает, дугой спину гнет, палку там, или что другое из рук хватает... Ну и лестно. А другой раз, если ошибешься рюмкой в гостях ли или в трактире, смотришь — он тебе полное равновесие установит... Нет, без швейцара нам никак невозможно».

Полный текст очерка Вы можете прочитать на сайте ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал» — [www.cgl.ru](http://www.cgl.ru) в разделе Новости.

© ЗАО «Агентство недвижимости «Константа-Глобал», 2011 г.