

Функции Одесского строительного комитета в контексте истории градостроительства Одессы

Продолжаем серию публикаций, посвященных традициям градостроительства, архитектуры, риэлторства Одессы и связанным с ним общественным бытом. Незменный спонсор этой рубрики, агентство недвижимости "Капитал", уже 12 лет плодотворно работает на отечественном рынке недвижимости. Предлагаем вниманию читателей продолжение монографии, посвященной целостной истории градостроительства Южной Пальмиры. Столь масштабного исследования по заявленной проблематике до настоящего времени еще не было.



Отвод мест под частные постройки и заведения Обстоятельства застройки

Самый первый реестр отвода мест частным лицам под застройку от 15 сентября 1794 г. опубликован в третьем томе "Записок Одесского Императорского общества истории и древностей".¹ Однако есть все основания сомневаться в том, что осенью 1794-го действительно могли быть произведены какие-либо постройки. Препятствовали не только вышеупомянутые негативные обстоятельства, но и неблагоприятный сезон. Зимой не строили, разве что заготавливали строительные материалы. Тем более что зима с 1794-го на 1795-й год выдалась особенно суровой.²

В этом отношении крайне любопытен документ, любезно предоставленный мне в копии московским историком А.К. Афанасьевым, работающим с личным архивом генерал-аншефа князя А.А. Прозоровского. 22 августа 1796 г., ровно через два года после официальной закладки города, Прозоровский получил подписанный "директором над крепостными строениями по южной границе" инженером полковником Францем де Воланом открытый лист на два места в Одессе под застройку домами. "Открытый лист" сопровождается следующей "Нотой [...] о построении в Одессе на его сиятельства назначенном месте, каких нужно материалов к будущему лету заготовить", очень четко рисующей сезонный характер строительства:

"1-е. Заблаговременно по теперешнему зимнему времени заготовить камню пиленого и бутового; на сие надобно подрядить подрядчика, набить камня и вывезти оный на показанное место; пиленный камень — каждая штука длиною в аршин, а толщиной и шириною от 7-ми до 8-ми вершков; подрядить можно: пиленный — от каждой тысячи с доставкою на место по ста пятидесяти рублей, а бутового сажень с доставкою — по четыре рубли. Камень заготавливается на урочище Куяльник, от Одессы расстоянием в 7-ми и 9-ти верстах.

2-е. Извести для работы и штукатурки купить можно в Одессе, оная продается по теперешнему зимнему времени девяносто копеек и рубль четверть.

3. Для каменной работы класть стены; теперешним зимним временем подрядить подрядчика класть стену его мастеровыми, подносчиками, кроме материалов; стены кладутся обыкновенно в казенных и партикулярных работах толщиной в один аршин на глине, по краям на два вершка для швов класть известь. Подрядчика подрядить можно от квадратной сажени по шести рублей. Если ж теперешним зимним временем не подрядишь, то на будущее лето, когда начнутся казенные и партикулярные работы, тогда дороже.

4-е. Для возки воды, песку и других домашних экстренностей прислать собственных своих пять пар волов с исправными фурами, упряжью и людьми.

5-е. Для возки воды купить бочек три и сливки оной перерезов три, продаются каждая штука по три рубля.

6-е. На смазку колес на фурах потребно на все лето возового дегтю до пятидесяти ведер: каждое зимним временем по одному рублю пятьдесят копеек, а летом по два рубля ведро.

7-е. Для риштованья на увязку лесов и прочих по дому надобностей нужно канату десять пудов: в Одессе пуд по четыре рубля.

8-е. Какой по смете против плану нужен будет лес; в Одессе есть продажный у вольных продавцов: кроква трехсаженная по одному рублю, доска трехсаженная толщиной в вершок, а шириною 6 вершков — один рубль пятьдесят копеек, латвина трехсаженная — пятьдесят пять копеек, шелеванка трехсаженная — шестьдесят копеек, дрань хорошая, тысяча — по пятидесяти рублей, а похуже — сорок пять рублей; но все сии цены состоят зимою, а летом дороже.

9-е. На балки соснового лесу подрядить можно подешевле в Херсоне и доставить Черным морем до Одессы казенными плотами; цены бывают

разные — по лесу. Другая есть водяная коммуникация по Днестру, из Галиции до Маяк, препровождают казенные леса; но там лес еловый, непрочный и старого более заготовления. Ежели князь Александр Александрович (Прозоровский. — **О. Г.**) пожелает оттуда подрядить, то для выгоды цен попросить поставщика казенных лесов в Одессе, комиссионера господина Заппе. Оный с своими плотами препроводит до Маяк. А оттуда можно на нанятых подводах — в Одессу; Маяки от Одессы — сорок пять верст.

10-е. Для петель дверных и прочего купить можно железа в Одессе, а другие мелкие припасы железные в Херсоне, и доставить можно помощью его сиятельства князя Григория Семеновича (Волконского. — **О. Г.**); из железа могут поделать в Одессе кузнецы его сиятельства.

11-е. Так как нужен будет при магазинах для жительства и дом какой ни на есть, то подрядить для окон стекла дешевле в Польше, и доставить в Дубоссары, а оттуда доставят в Слободзею и Одессу от его сиятельства князя Григория Семеновича; а для печей кирпич жженный можно купить в Одессе тысячу от 18 до 20-ти рублей.

12-е. На поделку дверей, рам к окнам плотников нанять в Одессе вольных; они ж могут крыть крышу и прочие поделки; нанимают в месяц от 23-х до 25-ти рублей, а на первый случай плотников можно дать из дому его сиятельства князя Григория Семеновича, им в день платить по 20 коп.

13. Для копания фундамента и прочей по дому работы надобно железных лопаток 15, деревянных 15, топоров 15, ломов железных десять.

14. Если в доме штукатурные будут потолки, то для штукатурки купить алебаstrу хорошего в Херсоне, доставить можно в Одессу помощью князя Григория Семеновича; алебастр есть и в Одессе, в горе сысканный, но непрочный для штукатурки.

15. На первый случай от стороны его сиятельства князя Григория Семеновича дается бутового камня 40 сажень, который состоит от Одессы в 4 верстах; для перевозки оногo на место нанять подводы.

16. Для досмотру и подряду всех сих вещей знающего по домашней экономии или домостроительству прислать офицера.

А вышеописанные вещи или материалы непременно изготовить заблаговременно, мая к 1-му числу, и ежели все заготовлено будет, то кроме штукатурки и окончить можно все строением одним летом".

Документ дает полное представление о раннем домостроительстве, включая типологию застройки. Маленькие и относительно небольшие здания строили буквально в течение нескольких теплых месяцев. Разу-

меется, если был заготовлен материал и договорены исполнители. Подряды нельзя назвать дешевыми. Многие стройматериалы приходится доставлять издалека. Ощущается дефицит и в гужевом транспорте: Прозоровскому рекомендуют прислать собственных волов, фуры и фуршиков. Тем не менее, уже в первый строительный сезон 1795 г. явно наработан положительный опыт. Главный воинский начальник края князь Г.С. Волконский, как видим, откровенно использует служебное положение (что было в порядке вещей) и готов помочь коллеге: скажем, упомянутые плотники с оплатой в два гривенника поденно определено нижние чины, его подчиненные. Он имеет возможность практически за казенный кошт доставлять лес и проч. Из контекста ясно, что собственный дом Волконского, который находился в III квартале Военного форштата (начало нечетной стороны улицы Ришельевской), уже отстроен и оканчивается внутренней отделкой. Об использовании солдат-мастеровых — каменщиков, плотников, чернорабочих — для разнообразных нужд пишет и К.Н. Смольянинов.³ О военном укладе нарождающейся Одессы и "военном самоуправстве" при практическом отсутствии института городского самоуправления пишет В.А. Яковлев⁴ и другие исследователи.

К слову, Прозоровский, несмотря на поддержку высшего регионально-воинского начальника, так и не построился в Одессе. Почему? Да потому что в ноябре 1796 г. скончалась императрица, и "одесский проект" был временно заморожен. Многие потенциальные застройщики в это момент не видели перспектив и отказались от своих намерений. Этот факт раз за разом прослеживается в архивных документах: скажем, отведенные в 1795 г. места вторично отводятся другим претендентам уже после улучшения ситуации, в 1802 г.⁵ Что касается Прозоровского, то он несколько не пострадал после одесской потери: в 1800-е годы владел в Екатеринославской губернии огромными поместьями, завел 500 шленских и 100 испанских овец, производил на экспорт шерсть и готовую ткань.⁶

Из материалов, опубликованных А. Орловым⁷, видно, что, скажем, греческие переселенцы получали заимообразно с августа 1795 г. от 350 до 1.500 рублей на домостроительство, в том числе промышленное. При этом они давали письменные обязательства завершить постройку на местах, отведенных "цейхмейстером майором Шароем", до конца октября того же года. Выдача ссуд продолжалась до начала 1796 г., и, следовательно, сооружение зданий представителями этой категории поселенцев осуществлялось как в августе-октябре 1795-го, так и весной-осенью 1796-го. Тот же А. Орлов уточняет сообщение К. Смольянинова о строительстве 16-ти ка-

женных каменных флигелей (то есть "арнаутских казарм") для переселенцев из Архипелага.⁸ Они сооружены по подряду именитым гражданином Евтеем Кленовым в конце 1795 г. (подробности будут рассмотрены ниже, в разделе, посвященном Арнаутской Слободке).

Хотя упоминавшиеся журналы инженерной команды и не сохранились, однако конкретные ссылки на эти журналы довольно часто встречаются в делах ОСК, в особенности касающихся отвода новых и передачи незастроенных участков другим лицам. Таких дел в фонде 59 немало (1804-1808, 1810, 1812-1822 гг. и др.). Лакуны в значительной степени восполняются "Журналами Одесского строительного комитета" разных лет, хранящимися в фонде 2. Документы эти свидетельствуют, в частности, о том, что реестр раздачи мест уже в 1795 г. существенно откорректирован по сравнению с первичным, от 15 сентября 1794 г. Так, например, еще в магистратском деле об отводе⁹ значится место в 36-м квартале, перешедшее в 1803 г. к одному владельцу от другого, получившего оное от Одесской инженерной команды в 1795 г. В том же деле — аналогичная ситуация, но речь идет о местах в 31-м и 33-м кварталах.¹⁰

В "отводных делах" ОСК довольно много подобных ссылок. 18 сентября 1805 г. жена умершего дворянина Василия Власто Катерина просит под застройку место № 312, на Военном форштате, в XXI квартале. По справке ОСК, оное место было отведено в 1795 г. инженерной командой оберпровиантмейстеру Григорию Зимину. Согласно существующей процедуре, на место (улица Екатерининская, нечетная сторона, меж Большой и Малой Арнаутскими) отправляется городской архитектор Ф. Фраполли и фиксирует, что оно до настоящего времени не застроено. Посему Комитет передает его просительнице.¹¹ 5 июня 1805 г. дворянин Феодосий Капелете (Канелете) купил дом у губернского секретаря Панайота Панатора (Панедора) на Военном форштате, в XXXVI квартале, № 330, 331. По журналу инженерной команды, в 1795 г. оно отведено указанному продавцу, тогда еще подпоручику¹² — по четной стороне улицы Базарной, меж Екатерининской и Базарным переулком.

Еще более показательным упоминание об отводе места именитому гражданину Евтею Кленову, одному из самых ярких представителей городского гражданства нарождающейся Одессы. Он, естественно, числится в ведомости от 15 сентября 1794 г. как получивший место на Военном форштате, в VIII квартале, № 58. Это середина нечетной стороны Ришельевской, меж Дерибасовской и Греческой. В архивном деле 1807 г., однако, значится, что место сие, где ныне "дом со службами", отведено инженер-

ной командой в 1795 г.¹³ Все это говорит о том, что первичная ведомость 1794 г. не привела к немедленному отводу мест. Или, по крайней мере, не все эти места были тотчас же отмежеваны инженерной командой: то есть они отчасти отводились лишь на плане (застройщикам выдавалась выкопировка с генерального плана отведенных им и смежных мест с указанием владельцев оных), но не в натуре.

Первичные "открытые листы" вручались с обязательством непременно застройки безвозмездно отводимого участка в трехлетний срок. Вот один из таких стандартных документов:

"Открытый лист.

В сходственность ее императорского величества указа, всемилостивейше мне данного мая в 27-й день сего 1794-го года, по прошению поляка Семена Островского дано в городе Гаджибее одно место для построения дома, означенное на высочайше опробованном плане на Военном форштате, в X квартале, под № 80-м, длиною двадцать две с половиною, шириною по улице и в дворе по пятнадцати сажень; по смежности с оным с одной стороны — № 79, поляка Желтовского, с другой — 130, артиллерии штык-юнкера Шостака, да за двором — № 77, артиллерии подпоручика Горголия; а дабы выполнить высочайшую волю, то непременно каждый получивший место должен построить дом, который и с местом тогда уже имеет право продать, заложить и во всякой крепости укрепить, а если через три года от ниже писанного числа дом построен не будет, то данное место будет взято в казенное ведомство; при сем объявляется, что получивший одно или несколько мест в городе обязан исправлять все должности гражданские по установленным законам с того времени, как о сем от главного начальства объявлено будет. Дан сей в Аджибее августа 30 дня 1794-го года.

Ее императорского величества всемилостивейшей государыни моей вице-адмирал, командующий Черноморским гребным флотом, над строениями Военной гавани, Купеческой пристани и города Гаджибея главный начальник, Черноморского гренадерского корпуса шеф и орденов Святого Александра Невского, военного Святого великомученика и победоносца Георгия 2-го класса и Святого равноапостольного князя Владимира 2-й степени и мальтийского креста кавалер Жозеф де Рибас.

В Экспедиции строения военной гавани и города Гаджибея в журнал под № 119 записан, и скопировка с генерального плана дана октября 1 дня 1794 года. Инженер-капитан и кавалер Федор Кейзер. Секретарь Андрей Дементьев".¹⁴

Лишь после того, как факт наличия постройки фиксировался, земля и строения поступали в собственность застройщика, ему выдавались владельческие документы. Только теперь он мог продать, заложить, подарить, передать свою недвижимость в наследство, но не прежде. Таким образом, незастроенное место официально продаже не подлежало. Реально же, конечно, пустопорожние места под разными предложениями переходили из рук в руки, нередко по три-четыре и более раза. До поры до времени администрация глядела на эту вакханалию сквозь пальцы, обеспокоенная лишь тем, чтобы пустоши любым путем застраивались, и город рос.

Типичный пример. Ротмистр Димитрий Гулдарий построил дом на месте, "с давних пор им занятом", на Военном форштате, в XXXIII квартале, № 297, на углу Успенской и Ришельевской улиц. Отведено оно в 1795 г. инженерной командой мещанину Даниле Романовскому, и Гулдарий формальных прав на него не имел — попросту говоря, захватил самовольно. Однако в 1816-м архитектор Фраполли фиксирует наличие планового дома, построенного Гулдарием "на собственный капитал", и тот постфактум получает владельческие документы.¹⁵ Подобных примеров — бесчисленное множество.

До учреждения ОСК частные здания и сооружения нередко возводились без всякого плана, по произволу застройщиков и подрядчиков. Особого надзора и контроля по существу не было. Даже в центральной части нарождающегося города строились примитивные землянки или так называемые "верховые избы", утопающие в грязи низкие домики, магазины, лавки, салотопные бараки, сараи, ледники, ворота и заборы из мелкого бутового камня, стремительно ветшающие и уродующие юную Одессу.

В октябре 1805 г. городской архитектор Франческо Фраполли рапортует одному из руководителей ОСК инженеру полковнику Е.Х. Ферстеру: "Усмотрев, что некоторые здешние жители строятся без планов и совсем противу правил, мне начальством предначертанных, по долгу звания своего известил я о том здешнюю полицию, с тем, чтоб она в таком обстоятельстве к прекращению такого зла предприняла надлежащие меры — а как доныне по многочисленным моим словесным и письменным извещениям она ничего не учинила, для избежания от начальства по тому предмету выговора о том злоупотреблении имею честь доложить вашему высокоблагородию".¹⁶

Ферстер отреагировал немедленно: "Писать со стороны Комитета по сему в полицию с тем, ежели Господин архитектор требует в рассуждении к правильной постройке домов помощь от оной, то неупустительно ей тот-

час давать, а между тем запретить начавшим строить без плану строение [...]".¹⁷ Однако и значительно позже землянки вблизи центра — обычное явление. Так, в "отводном деле" 1808 г.¹⁸ находим информацию о том, что "одесский мещанин, еврейн Зелик Кауфман" получил в наследство от умершего тестя Сруля Янкелевича место с землянкой близ Карантинной балки, а тот, в свою очередь, купил оные 25 октября 1800 г. у нежинского купца Ивана Лагутки. Речь идет о противоправных с точки зрения ОСК маклерских сделках. Но поскольку некая видимость законности присутствует, и Кауфман намерен строить плановый дом, то ему это дозволяется, и вручается утвержденный план. Следует уточнить: речь идет о планах, составленных чиновниками ОСК "по правилам архитектуры", но еще не связанных напрямую с высочайше утвержденными образцовыми фасадами, непременное использование которых практиковалось с 1810 г.

Случалось и так, что кто-то претендовал на незастроенное либо не по плану застроенное и брошенное место: обыкновенно в качестве претендентов выступали соседи. Скажем, в 1810-м иностранец Батисто Рубо просит место на Военном форштате, в XII квартале, под № 93. Это середина квартала по улице Польской, меж Греческой и Полицейской. Фрапполли является, чтобы освидетельствовать оный участок, и находит там: с улицы — каменный забор высотой в одну сажень, во дворе — старый и ветхий каменный сарай, крытый дранью, длиной в три сажени и 2 аршина. А "порожного места остается 26 сажений 1 аршин".¹⁹

В подобных случаях поступали следующим образом. Присяжные оценщики (о них и об оценке недвижимости в целом речь пойдет в отдельном разделе) обследовали место и оценивали реально существующие строения. Если бывший владелец оказывался налицо, то получал оценочные деньги от нового владельца, если же отсутствовал или не был установлен, то оценочная сумма хранилась в ОСК до соответствующего запроса и распоряжений. В эти годы, во избежание затяжки строительных работ, ОСК отводил места лишь на один год на прежних условиях, то есть застройщик становился полноправным владельцем исключительно по окончании здания или сооружения. Если же отвод производился осенью, то довольно часто, сообразуясь с предыдущим опытом, отсчет годового срока назначали с 1 апреля будущего года. Впоследствии срок застройки отведенных участков увеличили до двух лет.

Таким же образом ОСК надзирал и за работой подрядчиков по сооружению казенных построек. Между последними и Комитетом нередко возникали разногласия по поводу оговоренных и не оговоренных контрактом

видов и сущности работ, приводившие к долгим тяжбам и нескончаемой бюрократической переписке. Поэтому с контрактов делалось несколько экземпляров списков, один из которых вручался Ферстеру — как главному контролирующему лицу, а другой — Фраполли, как непосредственному надзирателю. В частности, в середине 1800-х этот городской архитектор следил за сооружением двух крупнейших общественных зданий — Городского театра и Городового госпиталя, и "по должности его имел бдительное смотрение за работою, чтобы строение прочно и точно по словам контрактов производимо было; ежели же встретится что противное со стороны рабочих или подрядчиков, доносить тотчас г. полковнику и кавалеру Ферстеру".²⁰

Примечания

¹ Записки Одесского общества истории и древностей. — Одесса, 1853. — Т. 3. — С. 590-594.

² Смольянинов К.Н. История Одессы. — Одесса, 1853. — С. 41.

³ Там же, С. 37.

⁴ Яковлев В.А. К истории заселения Хаджибея, 1789-1795: К столетию завоевания Хаджибея. — Одесса, 1889. — С. 51-52.

⁵ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 17, л. 93-96.

⁶ Дружинина Е.И. Южная Украина, 1800-1825 гг. — М., 1970. — С. 207.

⁷ Орлов А. Исторический очерк Одессы с 1794 по 1803 год. — Одесса, 1885. — С. 10-11.

⁸ Там же, с. 12, 20.

⁹ ГАОО, ф. 17, оп. 3, д. 214, л. 10.

¹⁰ Там же, л. 70-71, 151.

¹¹ Там же, ф. 59, оп. 2, д. 13, л. 57.

¹² Там же, ф. 2, оп. 5, д. 257, л. 265.

¹³ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 23, л. 95-97.

¹⁴ Там же, оп. 2, д. 13, л. 295-296.

¹⁵ Там же, оп. 1, д. 96, л. 169-172.

¹⁶ Там же, оп. 2, д. 13, л. 293.

¹⁷ Там же.

¹⁸ Там же, оп. 1, д. 27, л. 174-175.

¹⁹ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 262, л. 331.

²⁰ Там же, д. 257, л. 170.

Продолжение следует

