

## **Функции Одесского строительного комитета в контексте истории градостроительства Одессы\***

### **Отвод мест под частные постройки и заведения Обстоятельства застройки**

И еще важное обстоятельство: из-за многократного перехода пусто-рожных мест из рук в руки снижался сам темп застройки города в целом. Получалось так, как было продемонстрировано выше: не застроился Алтести, места перешли к Браницкой, не застроилась она — к Венансону, не завершил постройку он — снова к Браницкой и т. д. Таким образом, отдельные дыры зияли на карте города в прямом смысле десятилетиями!

С этим надо было как-то бороться, и в своем заседании 12 июля 1820 г. ОСК занялся оной проблемой весьма тщательно. На основании доклада, заслушанного еще 28 июня, члены Комитета признали, "что нет еще основательного положения, как поступать с местами, кои раздаются под построение домов", и "нужно бы было сделать на сие твердое положение, по которому бы мог уже Комитет действовать единообразно, поелику город уже довольно обстроен, чтоб предпринять впредь строжайшие меры, нежели то было прежде". Проанализировав накопившийся за предыдущие годы негативный и позитивный опыт, ОСК принял следующие "твердые правила" касательно отвода мест и застройки.

1). Термин застройки плановым сооружением определен в два года, с соответствующими последствиями.

2). В документ на право застройки включается выписка из журнала заседаний ОСК за подписью правителя канцелярии. Когда дом будет построен, и этот факт засвидетельствуют полиция, архитектор и один из членов Комитета, тогда и выдавать владельческие бумаги.

3). В течение двухгодичного срока застройщик может передавать место из рук в руки, предварительно уведомив о том Комитет, который должен таковую передачу утвердить. Но лицо, каковое получит это место, обязано окончательно построить его в тот же срок, что назначен первому хозяину, а иначе место будет отобрано, хотя бы строение по плану было уже готово вчерне.

---

\* Продолжение. Начало в кн. 35.

4). Если переданное по 3-му пункту в другие руки место первый владелец пожелает вернуть себе снова, то Комитет опять-таки готов такую просьбу уважить, но при следующем условии. Прежний владелец может получить отсрочку в окончании сооружения еще на один год, однако он должен дать "поручительство за неустойку", то есть положить в залог 1.000 рублей, каковые в случае неисправности поступают в качестве благотворительного взноса на здешний Городовой госпиталь.

5). Все незастроенные по 12 июля 1820 г. места "поступают в сие правило двухлетнего срока, то есть, прибавив столько сроку, поступать потом, как выше определено, о чем и объяснить чрез полицию".

6). Пока место не застроено, и застройщик не получил владельческих документов, оно считается принадлежащим Комитету, а передавать оное из рук в руки дозволяется только на основании упомянутых выше пунктов.

7). Если место не застроено в срок, и отобрано с неоконченными постройками или материалами, то оные продаются с публичного торга, как было определено 29 мая 1819 г.

8). "Хотя Комитет до сего времени обязывал каждого при отводе места, чтобы оное было застроено по плану, давал планы с предписанием объявлять оные полиции, которая обязана смотреть за исполнением оных, и планы записаны у нее, но за всем тем построены безобразные строения и допущены другие беспорядки. В сем случае полиция и архитектор не менее виновны самого хозяина. Но как уже допущено сие, то все то по сие число оставить, как есть, хотя застроено и не по плану. Но желающему продать выдавать открытый лист на совершение купчей крепости с обеспечением поправить по плану в один год. Обеспечение должно быть в сумме, что стоит переделка".

9). Отныне наблюдение за производством домостроительства возлагается на полицию, "которая имеет архитектора" и лучшие способы обозрения города и воздействия на ослушников. Если в дальнейшем случится так, что дом построен не по утвержденному проекту либо поставлен в противоречие общегородского плана, тогда вся ответственность падает на полицию.

10). "Отвод мест, выправка оных и составление планов должны зависеть от архитекторов, при Комитете состоящих"<sup>1</sup>.

В обеспечение выполнения изложенных правил ОСК, в частности, оповестил Одесский коммерческий суд о том, чтобы "маклерам не совершать сделок на передачу мест порожних и с строением от одного владельца другому без уведомления Комитета"<sup>2</sup>.

Это внятное в общем положение об отводе, передаче и застройке мест нуждается, тем не менее, в некоторых комментариях. В пункте 3 говорится о том, что даже при наличии сделанных вчерне построек место будет отобрано безоговорочно, если не соблюден регламент по срокам застройки. Уточнение не случайное, ибо в предыдущие годы Комитет довольно часто выдавал открытые листы, если при освидетельствовании городским архитектором оказывалось, что остов здания, бывало даже и без крыши, уже построен. Пункт 4: штрафы в пользу Городового госпиталя с неисправных подрядчиков и других нарушителей практиковались еще во времена де Рибаса и де Ришелье. Согласно пункту 5, все застройщики, разобравшие места до 12 июля 1820 г., получали отсрочку еще на два года. По 8-му пункту, ОСК при наличии владельческих документов узаконивал (хотя и с указанным ограничением) все неплановые постройки, возведенные за 25 предыдущих лет. Благодаря этому, как бы противоправному пункту, даже по прошествии двух столетий сохранились отдельные постройки времен младенчества Одессы! Из пункта 9 видно, что комитетский архитектор уже прикомандирован к полиции. Любопытно, что несколько позднее, а именно 16 февраля 1822 г., в городскую полицию командировали молодого, но уже зарекомендовавшего себя архитекторского помощника Боффо — "преимущественно для наблюдения за частными строениями, дабы оные были строимы точно по планам, утвержденным Комитетом, и отнюдь не без планов"<sup>3</sup>. Наконец, частное определение в адрес Одесского коммерческого суда пресекает возможность оформления маклерских сделок на недвижимость без соответствующей санкции ОСК.

Довольно значимую роль в ведении и реализации означенных правил сыграл тогдашний одесский градоначальник тайный советник Николай Яковлевич Трегубов, в числе прочих подписавший цитируемые выше архивные документы. Общеизвестно, что до 1820 г. должности одесского градоначальника и херсонского военного губернатора совмещалась в одном лице (Ришелье, Ланжерон), что оказалось весьма обременительным. После разделения этих должностей градоначальник обрел возможность уделять более пристальное внимание проблемам собственно градостроительства. Именно Трегубов первым из начальствующих детально вникал в специфические вопросы, касающиеся гражданской архитектуры, "уличной фурнитуры", идентификации плановых и реальных построек, атрибуции домовладельцев и др.

Так, 26 августа 1820 г. в ОСК получено следующее письмо градоначальника от 25 августа: "В бумагах здешних присутственных мест, когда о том

идет дело, в какой части города находится чей дом, или место, или где кто живет, или жил прежде, пишется обыкновенно: на Военном форштате, на Греческом форштате и тому подобное. Как же названия таковые давно уже не существуют, то и почитано за нужное предложить Комитету, дабы впредь писал в бумагах своих: в такой-то части города, в таком квартале, под таким номером, в прежде именовавшемся таком-то квартале"<sup>4</sup>.

Трегубов добивался ясности и однозначности в вопросах градостроительства, регулировал эволюцию городского генплана, так сказать, на законном основании, направляя в то же русло деятельность ОСК.

11 сентября 1820 г. он дает Комитету абсолютно четкое и конкретное указание: "Как высочайшим рескриптом, состоявшимся в 28-й день июля 1803-го года на имя бывшего градоначальника в Одессе Дюка де Ришелье, позволяется в случае распространения города отнесть далее черту плана, его императорским величеством утвержденного, то на основании сего положения Комитета об отводе мест за Карантинною Балкою в ЛП квартале утверждаю и предоставляю Комитету учинить о том свое распоряжение"<sup>5</sup>. Речь идет об уже упоминавшейся застройке долго пустовавшей нечетной стороны улицы Канатной.

Еще раньше, 2 сентября 1820 г., градоначальник предписывает Комитету не позволять перекрывать крыши домов, выходящих на улицу, хотя бы и железом, без проверки: не следует ли дом к сломке, и по плану ли он выстроен? Надзор за таковой сверкой возлагался опять-таки на городского архитектора<sup>6</sup>. Это был очень тонкий, расчетливый ход, понуждавший хозяев неплановых патриархальных домиков (узаконенных пунктом 8) к перестройке по плану. Ибо когда они обращались в ОСК с просьбой дозволить переделку крыши, то натывались на оное препятствие, и вынуждены были ремонтировать не только крышу, но и преобразовывать все здание. Ниже будут приведены и другие примеры обновления Трегубовым инструментария осуществления городской застройки.

12 мая 1821 г. городские архитекторы получили следующее предписание ОСК. Когда они сочиняют для кого-либо планы, "то должно означать на оных все предполагаемое строение на улицу, подобно представленному плану архитектором Шалем (то есть Ф. Шаалем. — О. Г.) на дом Калиновской, дабы не только строение, но и заборы бы на улицу были архитектурные"<sup>7</sup>. Речь идет о доме графини Калиновской, находившемся на углу улиц Херсонской и Конной<sup>8</sup>.

В июне 1821 г. по распоряжению градоначальника архитектор Фраполли составил новый план города, разделенного на три части, "показав и но-

вые кварталы, и новые номера [...]. В Комитете составлены 3 ведомости всем местам с объяснением в первых двух графах кварталов номеров по старому плану, а в последних трех — номер квартала и под какими номерами по новому плану". 8 июля эти три ведомости отправили во все три полицейские съезжие части, — с тем чтобы "означить в оных каждого владельца местам и прозвание, и доставить в Комитет в непродолжительном времени"<sup>9</sup>.

Дальнейшая практика приводила ко внесению постоянных уточнений порядка отвода мест в мелочах. Например, получив участок с ситуационным планом, владелец места то и дело нуждался в уточнении границ места, поскольку выдаваемый из Комитета план по сути был схемой, лишенной базовой топографической основы. По этому поводу постоянно возникали земельные споры с соседями, часто небезосновательные. Об определении границ непрестанно запрашивали и владельцы давно существующих и снабженных положенными документами плановых домов — в случаях, когда они желали их продать, заложить, передать в наследство, подарить. Поэтому 28 июля 1823 г. ОСК определил: "Отныне при составлении планов частным людям на дома показывать на плане все место в таком положении и мере, как оно есть, объяснять и меру оного, назначить на плане все новое строение, как оно должно быть в отношении к соседнему, и означать на плане же соседнее строение в таком виде, как оно есть". Все это делалось, в первую голову, во избежание споров между соседями<sup>10</sup>.

Еще раз вернемся к пункту 8 "твердых правил" об отводе, передаче и застройке мест частными лицами от 12 июля 1820 г. Соблюдался ли он в действительности или же застройщиков-пионеров притесняли до полного расстройтва их дел? Черета фактов говорит о том, что эта позиция негласного договора между ОСК и горожанами все же соблюдалась. Примеры. 15 мая 1822 г. архитектор Фраполли докладывает Комитету относительно магазина, принадлежащего штабс-капитанше Шостаковой, состоящего на Военном форштате, в 1-й части, в LXVII квартале, на месте № 732 — это в нынешнем Казарменном переулке. Несмотря на то, что строение неплановое, она получает владельческие документы на основании соответствующих резолюций ОСК<sup>11</sup>. 4 декабря 1824 г. одесские купцы Петр и Стоян Русо просят узаконить приобретенное ими строение по четной стороне улицы Успенской, в квартале меж Александровским проспектом и Екатерининской улицей. По выправке оказалось, что сам Комитет отвел тут два места цесарскому негоцианту имярек 4 сентября 1803 г. Отряженный для освидетельствования Фраполли пишет: "На оных произведена постройка с давнего времени в виде лавок и в против-

ность архитектуре". Следует определение: хотя и так, но раз дан был официальный открытый лист, "то Комитет уже и не может переменить этого", и к новому владельцу претензий не имеет<sup>12</sup>. Можно привести и другие примеры в том же духе.

К середине 1820-х гг. ОСК в целом исполнил функцию, связанную с отводом мест и первичной застройкой не только в городе, но и в предместьях, где была уже спланирована основная сетка кварталов (о предместьях будет сказано отдельно). Некоторые коррективы в этот процесс, правда, внесло устройство черты порто-франко (точнее, последовательно трех черт), однако не очень существенные, так как граница порто-франко заведомо приспособлялась к уже сложившейся городской планировке. Незначительным изменениям подвергались лишь относительно небольшие "зоны отчуждения".

Выкопка рва, сооружение рогаток, караульных домов и прочих сооружений по черте порто-франко — все это производилось солидными частными подрядчиками<sup>13</sup>. Согласно существовавшим правилам, по обе стороны рва на расстоянии 200 саженей полагалось иметь открытое пространство, предназначенное для обзора и свободного разъезда кордонной стражи. Однако на некоторых участках эта земля находилась в частной собственности, поскольку отмежевывалась в тот период, когда о порто-франко еще не было и речи. Участки эти, в основном, представляли собой садовые заведения, весьма значимые для города и безводной округи. Поэтому ОСК и принял решение основательно сузить "зону отчуждения", но положил сделать это так, чтобы расстояние от межи приватной земли до рва было никак не менее 25-ти саженей. Если же в этой зоне все же оказывались, полностью или частично, садовые заведения и постройки, то их следовало урезать или полностью уничтожить с уплатой владельцам по оценочной стоимости земли или же по конкретной мировой сделке. При этом бывшие владельцы могли получить компенсацию либо деньгами, либо землей в другом месте, либо в комбинированной форме<sup>14</sup>. Во время устройства второй черты порто-франко проблем было еще меньше, поскольку она большей частью пролегла по линии оборонительных казарм, в ходе постройки которых и без того планировалась эспланада, то есть незастроенное открытое пространство на подступах.

Резюмируя изложенное, приходим к выводу, что после ввода в эксплуатацию устойчивой черты порто-франко Одесский строительный комитет практически завершил первый этап своей деятельности, выполнив основную свою задачу по созданию полноценного города и порта: Одесса

состоялась. Прибегая к метафоре, заметим, что теперь открывалась возможность гранить, шлифовать, доводить до совершенного блеска этот драгоценный камень в российской короне. Пришла пора пересматривать функции Комитета, сосредоточивать их на аспектах собственно строительства, архитектуры, благоустройства. Начались преобразования ОСК, связанные с именами генерал-губернатора графа М.С. Воронцова и градоначальника графа А.Д. Гурьева. В свою очередь, их указания базировались на высочайше утвержденном 3 марта 1824 г. положении "О доходах и расходах города Одессы, и о управлении оным"<sup>15</sup>.

2 октября 1824 г. Гурьев препроводил в ОСК копии полученного от графа Воронцова положения о доходах и расходах Одессы от 3 марта, включая и правила финансовой отчетности для Комитета. "Поелику с приведением в исполнение предписываемого положением все без изъятия городские доходы сосредоточатся в городской Думе, то и доходы от винного откупа и от каждой четверти отпускаемой за море пшеницы, получаемые ныне Комитетом, имеют поступить уже в Думу от содержателя городского питейного откупа и от здешней таможи с 1-го января будущего 1825-го года, по заключении в Комитете годового за сей год отчета, о чем онный должен сделать надлежащее распоряжение с передачею всех дел [...] в городскую Думу, которая о сем от его сиятельства извещена". Вместе с тем в журнале Комитета значится, что Гурьев уточняет: "...по невозможности ввести в полное действие положения о доходах и расходах города Одессы, высочайше утвержденного в 3-й день марта, прежде чем высшее начальство утвердит новые противу приложенной к положению таблицы литерою А расходы, существовавший порядок оставлен в своей силе. Строительный же комитет, дабы не остановить начатых по городу работ и не произвести замешательства в счетах своих, продолжает действовать по принятым доселе правилам, а с истечением 1824-го года, когда работы окончены и счета заключены будут, городские суммы получают оборот, предписанный положением. Как о сем имеет быть вскоре донесено его сиятельством министерству внутренних дел, то предлагает гг. карантинному инспектору и коменданту до 1-го наступающего января по-прежнему присутствовать в Комитете"<sup>16</sup>.

Уточнение о кадровом составе ОСК связано с тем, что после переадресования в ведение Думы всех финансовых потоков одесский комендант, карантинный инспектор и управляющий таможеню освобождались от присутствия в Комитете. В новый его состав был включен заменивший Шарля Потье на посту управляющего I отделения IV округа путей сооб-

шения инженер-майор Жюст Гаюи. Кроме того, для присутствия предстояло дополнительно назначить "инженерного чиновника и одного еще члена от купечества"<sup>17</sup>.

Напоминаю, что изначально в ОСК председательствовал герцог де Ришелье, а в его состав входили одесский военный комендант, карантинный и таможенный инспекторы, градской глава и два представителя от купечества<sup>18</sup>.

Положение от 3 марта 1824 г. отчасти аннулировало именной указ от 19 февраля 1804 г. герцогу де Ришелье "О платеже земских повинностей обывателями города Одессы беспрекословно; о употреблении присвоенных городу доходов на расширение порта и общественных устройств; о производстве оных Комитету, для сего учрежденному, об отсылке отчетов о суммах в Государственное казначейство, и о назначении членов и казначей для Комитета"<sup>19</sup>.

8 января 1825 г. ОСК впервые собрался на заседание в новом составе. Присутствовали исправляющий должность одесского градоначальника статский советник С.И. Могилевский, инженер-майор Ж.В. Гаюи, коммерции советник И.П. Рено, градской глава одесский первой гильдии купец Ф.Л. Лучич и казначей одесский первой гильдии купец М.А. Крамарев<sup>20</sup>. В этом заседании, в частности, принято постановление о передаче в ведение городской Думы всех финансов, как было предусмотрено положением от 3 марта 1824 г. К этому времени доходы Комитета складывались из откупной суммы (499.000 рублей), таможенной суммы (по 5 копеек с каждой четверти "отпускаемой за море пшеницы"), остатков "суммы, известной под именем портовой, 16.702 рубля 65 и 1/3 копейки, таможенной, 1.350 рублей 44 1/2 копейки, всего 18.053 рубля 9 и 5/6 копейки"<sup>21</sup>. Тут надо сделать оговорку: передача финансовых дел не могла быть одномоментным актом, и ОСК продолжал заниматься ими и позднее, — например, отчетами местной питейной конторы за минувший год<sup>22</sup>.

Впрочем, уже 15 января говорилось о том, что и по передаче финансов в ведение Думы, ОСК не должен оставаться без наличности. Действительно, в упоминавшейся таблице о доходах и расходах Одессы назначались определенные суммы на постоянные его расходы. Так, на содержание и починку городских строений ежегодно предусматривалось 32.902 рубля 38 копеек, на поправку дорог и мостов — 23.471 рубль 84 копейки. При этом оговаривалось, что необходимые на этот счет суммы должны отпускаться частями, по 1.000 рублей, с соответствующими отчетами о проделанной работе, и утверждаться генерал-губернатором<sup>23</sup>.



В заседании 29 января 1825 г. правитель канцелярии ОСК Богдановский представил ведомость о потребных суммах, ссылаясь на пятый пункт положения о доходах и расходах Одессы от 3 марта 1824 г.: "Здесьняя Дума отпускает Одесскому комитету потребные суммы по предварительным его расписаниям или сметам, новороссийским генерал-губернатором утвержденным". По расчетам минувшего года полагалось: а) на удовлетворение подрядчиков по контрактам — 163.055 руб. 63 коп.; б) на хозяйственные работы по распоряжению инженер-майора Гаюи — 35.570 руб. 30 коп.; в) по счету архитектора Боффо — 36 руб. 80 коп.; г) по утвержденным в текущем году генерал-губернаторам сметам работ — 13.563 руб. 85 коп. Здесь же уточнялось, что расходы Гаюи связаны с горными выработками и окончанием постройки маяка, и что в дальнейшем, по мере надобности, ОСК будет выставлять Думе новые счета<sup>24</sup>.

К этому же разделу нахожу необходимым прибавить резюме ряда значимых дел 59-го фонда, касающихся принципиальных моментов изменения правил, характера застройки и генерального плана в связи с сужением улиц, переулков и проч.

Одно из таких дел заведено 12 марта 1828 г. В этот день из Управления новороссийского генерал-губернатора и полномочного наместника Бессарабской области графа М.С. Воронцова в адрес ОСК отправлено довольно примечательное в контексте наших интересов отношение. По возвращении после некоторого отсутствия в Одессу он "нашел пустыми самые лучшие места на бульваре, которые около двух уже лет как отданы под застройку разным лицам [...]. Я, — продолжает М.С. Воронцов, — узнаю также, что некоторые лица испрашивают места не в прямом намерении построить оные своим коштом, но в предположении продать свое право кому-либо другому". В связи с создавшейся ситуацией Воронцов вынужден обратиться к законным средствам, которые обеспечат застройку в назначенные сроки. Средства сии суть следующие.

- 1). Отдавать пустопорожные места под застройку лишь при условии, что желающий строиться внесет в залог по 5% с каждого рубля оценочной стоимости предполагаемого строения в обеспечение окончания сооружения в двухлетний срок "хотя вчерне".

- 2). Если первый пункт будет исполнен, тогда вернуть залог с процентами, накопленными в коммерческом банке. Если не будет исполнен, то застройщик лишается не только залога, но и места.

- 3). Всякому просителю отныне объявлять настоящие условия, и если

он на них согласится, и даст подписку, то "удовлетворять его просьбу безостановочно".

4). Выданные застройщикам квитки на отведенные места отнюдь не являются владельческими документами, и располагать местами по произволу они права не имеют, вплоть до окончания постройки к назначенному сроку.

5). Когда постройка закончена в срок хотя бы вчерне, то после надлежащего освидетельствования ОСК немедленно выдает открытый лист на владение и свободное распоряжение местом.

6). Вносимые залоги ОСК должен тотчас отсылать в коммерческий банк "для приращения процентами"<sup>25</sup>.

Как видим, единственной новацией тут было назначение не очень обременительного залога, ибо даже при сооружении весьма солидного строения он едва ли мог превышать 150 рублей серебром. Другой же корректирующий правила момент — о том, что владельческие документы могут быть выданы на дом, построенный вчерне, — и вовсе не ужесточающий, а напротив, смягчающий.

Следующая директива М.С. Воронцова Комитету датирована 6 января 1830 г. и касается этажности застройки "в главных местах города, а именно: во всей 1-й части, а также на всей Ришельевской улице, по всей Итальянской, по всей Херсонской, по всей Софиевской, по всей Дворянской, по Соборной площади, на площадях Старого и Нового базаров, на Карантинной площади, по всему Александровскому проспекту, по всему Внешнему бульвару и по всей Преображенской улице". Отныне дома должны строиться здесь "не иначе как в два и более этажа"<sup>26</sup>.

Настоящее правило расширяло зону двух- и более этажной застройки, введенное, как было сказано выше, определением ОСК от 8 августа 1818 г. Теперь "многоэтажными" становились все кварталы от Преображенской до Канатной и от Военного спуска, бульвара, Ланжероновской до Троицкой, да еще изрядные фрагменты 2-й и 3-й частей города.

В этом же деле подшит циркуляр градоначальника городским архитекторам Боффо, Торичелли и Риглеру, составленный не позднее июля 1831 г. Здесь снова говорится о том, что горожане строят дома "без предварительного разрешения начальства, чрез что выходят разные неприличия и безобразия для города", и что "в отвращение сего" нужен "особый надзор"<sup>27</sup>. 30 июля полицмейстер Василевский сообщает правящему должностному градоначальнику действительному статскому советнику Зонтагу о большой загруженности полицейских чиновников своими непо-

средственными занятиями, просит надзор за частным домостроительством возложить на городских архитекторов. Что до полиции, то она готова оказывать им всяческое содействие, как только потребуется<sup>28</sup>.

3 декабря 1832 г. ОСК предлагает ввести систему штрафов для тех застройщиков, которые строят без получения надлежащих планов и взноса положенной пятипроцентной залоговой суммы с оценочной стоимости. Воронцов отвечает на это предложение весьма решительно: он говорит, что справедливость требует штрафовать не застройщиков, а "полицейских чиновников и архитекторов, которые вопреки своей обязанности допускают постройки в городе без своего ведома"<sup>29</sup>. Вероятно, следующее мое замечание не к месту в академическом тексте, однако не могу отказать себе в удовольствии отметить невероятную актуальность вывода генерал-губернатора.

Следующий документ из этого информативного дела — докладная записка члена Комитета авторитетного купца Кушнарера от 15 июля 1833 г. Он пишет о ветхости многих домостроений "в городе Одессе, в главных местах": эти сооружения не только угрожают падением, но "и безобразят главные города улицы". "Хозяева таких домов, — продолжает Кушнарер, — получая весьма значительные доходы, никогда добровольно не пожелают лишиться оных на такое время, которое необходимо должно будет пройти единственно от перестройки; равномерно не пожелают также никогда переуступить оные в другие руки тем, которые бы приняли на себя обязанность застроить капитальными и красивыми зданиями". Предлагается освидетельствовать обветшавшие строения, дознаться, "сколько в настоящее время приносят верного дохода", пригласить хозяев "и предложить им добровольно исправить безобразные и ветхие строения, а в противном случае можно употребить начальственные побудительные меры с назначением слушникам необходимых сроков"<sup>30</sup>.

Интересное, надо сказать, предложение это не привело к унифицированной регламентации исправления патриархальных построек. Всякий частный случай впоследствии рассматривался индивидуально, что, на мой взгляд, не так уж плохо, поскольку любая унификация приводит к обезличиванию.

Завершающая серия документов, относящихся к этому делу, датирована уже 1845-м годом. В конце мая и июне возобновилась переписка, касающаяся собственно тех же старых одноэтажных домов центральной части Одессы, построенных в конце XVIII — начале XIX столетий. Исправляющий должность новороссийского и бессарабского генерал-губернатора от-

вечает одесскому военному генерал-губернатору на его представление от 6 марта: следует ли позволять "перекрытие крыш черепицею или железом на одноэтажных домах в тех главных пунктах города, существующих уже с давнего времени, о чем многие владельцы таких домов ходатайствуют".

Анализируя вышеупомянутое распоряжение графа Воронцова от 6 января 1830 г. о не менее чем двухэтажном строительстве в оговоренных местах и многолетнего уже опыта его реализации, генерал-лейтенант Федоров обращает внимание на следующие моменты. Просьбы владельцев одноэтажных домов, построенных еще до 1830 г., о дозволении починить или перекрыть крыши поступали к Воронцову неоднократно. Какие решения принимал в таких ситуациях его сиятельство? "Некоторым из подобных просителей дано испрашиваемое дозволение [...] на том основании, что сделанное в 1830 г. воспрещение постройки вновь одноэтажных домов в главных пунктах города не относится к перекрытию там на прежде построенных одноэтажных домах крыш, а другим дозволено это в виде изъятия из общего правила, по разным особым уважениям, как то: по бедности владельцев, под условием чрез некоторый срок обратить одноэтажные здания в двухэтажные и тому подобному".

Сообразуясь с изложенным, Федоров определил: "Не предоставляя общего дозволения всем владельцам одноэтажных зданий, состоящих в тех главных пунктах г. Одессы, которые обозначены в предложении графа Михаила Семеновича Одесскому строительному комитету от 6 января 1830 г., № 6, представлять всякий раз на усмотрение начальства собственно о просьбах насчет починки или перекрытия крыш таких только владельцев, которые по особенным каким-либо уважительным причинам могут заслуживать изъятия из общепринятой в этом отношении меры". 15 июня 1845 г. ОСК принял это предписание Федорова к исполнению и записал в журнал<sup>31</sup>. Снова подчеркнем, что и это принятое решение — та лазейка, посредством которой просочились в будущее и выжили отдельные бесценные "градостроительные раритеты".

Продолжая сюжет о перделке и починке крыш в ретроспективе, остановимся на следующих фактах. Еще за два десятилетия до предписания Федорова правящий должность одесского градоначальника Могилевский получил от Воронцова любопытное отношение, которое тогда же, в январе 1825 г., пересказал ОСК: "Во многих местах по городу усмотрено его сиятельством, что дома покрыты дранью, и в безобразном виде. Из таковых особенное внимание обращает дом вдовы Портновой противу клуба (нечетная сторона Ришельевской, примерно нынешний дом № 5. — О. Г.), где

драничная кровля не только фигурой представляет безобразие, но своею непрочною грозит проходящим опасностью разрушения, ибо начинает валиться". Здесь же градоначальник напоминает Комитету о предписании М.С. Воронцова от 6 июня 1824 г. о запрещении в черте порто-франко перекрывать крыши дранью, а только железом, черепицей, аспидом и тесом, окрашенным масляной краской. Это повеление было переадресовано Комитету 9 июня, а 26 июня городской полиции дали команду принять его к исполнению. Таким образом, новое предписание генерал-губернатора от 9 января 1825 г. как бы подкрепляло предыдущее. Мало того, предлагалось оповестить всех горожан-домовладельцев, чтобы они исподволь переделявали существующие драничные крыши, пусть даже и исправные<sup>32</sup>.

Комитет тут, судя по всему, побежал впереди паровоза, решив вовсе избавиться от деревянных крыш, даже и тесовых, "под маслом". Так, буквально через неделю после обсуждения проблемы на своем заседании ОСК не разрешает одному из местных мещан заменить тесовой драничную крышу одноэтажной лавки на Старом базаре. От него требуют перекрыть крышу непременно черепицей, что в принципе есть превышение комитетских полномочий<sup>33</sup>. Возможно, ОСК раззадорила следующая невольная оговорка Воронцова: "О воспрещении в Одессе драничных крыш и о сделании не иначе как черепичных, железных *или, по крайней мере* (выделено мною. — О. Г.), тесовых с окраскою на масле"<sup>34</sup>.

Важный этап эволюции правил городской застройки зафиксирован в деле ОСК, относящемся к 1829 г. 20 мая датируется предписание, поступившее в ОСК от одесского градоначальника, а к тому — из Управления новороссийского и бессарабского генерал-губернатора: "Во многих местах города Одессы Комитет строительный дает позволение строиться таким образом, что между домами оставляются промежутки по одному аршину и менее. Таковой образ построения, во-первых, безобразит город; во-вторых, производит в нем нечистоту и дурной запах, ибо в промежутки сии стекает нечистота и мокрота, никогда не высыхающая, потому что лучи солнца туда не могут проникать. В отвращение подобных случаев на будущее время прошу покорнейше ваше превосходительство (то есть градоначальника. — О. Г.) предложить Строительному комитету и предписать полиции, чтобы никогда не позволялись по улице никакие постройки, между коими оставляется пустого пространства менее двух сажен. Условие сие должно быть вносимо во все свидетельства под построение домов или магазинов в улицах, но оно не относится к строениям внутри дворов". 6 июня 1829 г. ОСК направил соответствующие предписания полиции,

архитекторам Боффо, Риглеру и Торичелли. В 1832-1833 гг. те же распоряжения были подтверждены в отношении Боффо и Торичелли, такое же получил и Козлов<sup>35</sup>.

Следует заметить, что впоследствии подобная схема застройки сменилась сплошной, стена к стене, как это было впервые осуществлено в ходе обустройства Бульварной улицы.

Любопытную информацию об истории городской застройки можно почерпнуть из хранящихся в фонде ОСК многочисленных дел об утверждении и выдаче планов на частные строения и фасады. Подавляющее число таких дел касается отдельных, единичных домостроений, не только жилых зданий, но и торговых и промышленных заведений, однако по ряду объектов документы сгруппированы и сброшюрованы по годам. В этом смысле внимание привлекают, например, дела "По прошениям разных лиц об утверждении им фасадов на произведение построек на местах, принадлежащих им по документам" начала 1840-х годов.

В указанных документах встречается информация о весьма значимых домостроениях, принадлежащих довольно известным в региональной истории лицам. Скажем, есть упоминание о двухэтажном доме на цоколе, фасад которого в марте 1841-го утверждается для авторитетного негодцианта Федора Родоканаки — в 1-й части, в VII квартале, место № 43<sup>36</sup>. Это место на углу улиц Польской и Греческой, застроенное, как это видно из городских планов, задолго до означенной даты. То есть в данный момент осуществляется его перестройка. Чертежи фасадов не всегда подписаны<sup>37</sup>, однако попадаются и авторские. Например, есть относящиеся к маю 1841 г. фасад и план неизвестного зодчего Камбиаджио на два дома кубанского колониста Ильи Димова во 2-й части, в I квартале, место № 273, "при Успенской улице"<sup>38</sup>.

Фасад и ситуационный план дома дворянки Анны Чубук-Подольской на углу улиц Тираспольской и Ямской составлен не менее известным архитектором Козловым<sup>39</sup>. Камбиаджио подписал поданный в ОСК 6 мая 1842 г. фасад и ситуационный план дома одесского купца Соломона Дракохруста по Малой Арнаутской улице<sup>40</sup>. Немалый интерес представляет составленный Боффо фасад и план дома Л.А. Нарышкина по Ольгиевской улице<sup>41</sup>. Сохранились и образцы фасадов, составленных Францем Моранди: например, одноэтажного на цоколе дома неаполитанско-подданного Маттео Сонелли по Большой Арнаутской улице<sup>42</sup>.

Несколько более ранних дел, первой половины 1820-х, из фонда Канцелярии одесского градоначальника, представляют собой книги, куда за-

писывались утвержденные Комитетом планы на постройку или перестройку частных сооружений. Мы имеем, по существу, лишь сухие лаконичные реестры, не подкрепленные живыми чертежами. Однако и такой источник может оказаться чрезвычайно полезным, ибо фиксирует саму дату конкретной постройки, в ряде случаев — этажность и приблизительное местоположение.

Так, в книге за 1820 г. находим известия о домах и лавках таких известных горожан, как купцы Лашкарев, Гаторно, Бирюков и др.<sup>43</sup> В книге за 1821 г. фигурируют Петр (Пьетро) Фраполли, брат архитекторов Франческо и Джованни Фраполли, гоф-маклер Федор Андре, авторитетные купцы из караимов Пембек и Бейм, другие лица<sup>44</sup>. Ведомость 1822 г. содержит отрывочные сведения о домах известных греческих предпринимателей Василия Янопуло, Ивана Лагутки, Александра Кумбари, сушильном заведении чиновника Пишона, лавках купцов Авчинникова и Протасова<sup>45</sup>. В 1823-1824 гг. утверждены планы на построение домов и лавок, принадлежащих состоятельным купцам Кушнареву, Крамареву, Великанову и др.<sup>46</sup>

Большой интерес с точки зрения эволюции генерального плана Одессы представляют дела, связанные с сужением уже существующих улиц, переулков, площадей. Скажем, фиксируется уменьшение ширины переулков в окружности Старого и Нового рынков, Покровского переулка (в последнем случае урезка обусловлена расширением одноименного храма, о чем говорилось выше), части Новорыбной улицы и др. Объясняется это двумя причинами: необходимостью, во-первых, расширения чрезвычайно тесных дворов, примыкающих к торговым заведениям по периметру базаров, во-вторых, нивелировки линии домов по красной линии. Любопытен сюжет того же порядка о сужении улицы Садовой, каковой рельефно презентует отношение властей к оной проблематике.

В начале 1840-х годов лавками по Торговой улице меж Садовой и Коблевской и примыкающими местами, прежде принадлежавшими генерал-майору Кoble, владела подполковница Терезия Шостак. Она и подала прошение с просьбой прирезать к ее участкам со стороны Садовой 3 <sup>1</sup>/<sub>2</sub> сажени земли. Мотивация та же: теснота дворов, примыкавших к торговым заведениям и жилым зданиям. К тому же квартал этот — XVIII, в 3-й части, — имел трапециевидную форму, и участки Шостак находились как раз в его узкой верхней части. 4 мая 1842 г. владельцы всех мест по четной стороне Садовой вслед за подполковницей обязались в случае таковой же прибавки сначала обнести место оградой и устроить палисад, а впоследствии застроить<sup>47</sup>. 27 июня городской архитектор Козлов рапортовал ОСК

о том, что по предписанию военного губернатора, управляющего и гражданскою частью города, составил план "Садовой улице, начиная от угла площади Нового базара до окончания оной на Соборной площади с показанием кварталов, мест владельцев, кому именно оные принадлежат, и красною краскою — прибавленную часть земли к их местам..."<sup>48</sup>.

18 сентября того же года из Управления новороссийского и бессарабского генерал-губернатора в ОСК был направлен весьма любопытный документ. В преамбуле генерал-лейтенант Ахлестышев говорит об упомянутом плане Козлова, на котором "показаны два квартала и заключающиеся в них места, к коим следует по линии с местом г-жи Шостак прибавить из той улицы землю в ширину со стороны Новобазарной площади 3 сажени и со стороны Соборной площади 3 <sup>1</sup>/<sub>2</sub> сажени". А после таковой прибавки ширина Садовой улицы со стороны базара составит 10 сажений, а со стороны Соборной площади 11 <sup>1</sup>/<sub>2</sub> сажени. Разница в 1 <sup>1</sup>/<sub>2</sub> сажени, "по объяснению архитектора Козлова, происходит оттого, что линия той улицы с самого начала проведена неверно, и что теперь, с прибавлением к местам владельцев части земли в показанном на скопировке пространстве, косвенное положение той улицы не будет заметно". Если же уравнивать ширину обоих концов — так, чтобы было по 10 сажений, "то выйдет безобразие, потому что со стороны Соборной площади к угловому дому купца Розенбалта придется присоединить пять сажений, тогда как он соглашается обнести место свое только палисадником" (впоследствии это место уравнилось в результате достройки дома новым владельцем, Рокко).

Далее же следует занятная ремарка, отменно характеризующая исключительно прагматический, поистине бухгалтерский подход к градостроительству: "Одесский строительный комитет, находя с своей стороны выгодным иметь в городе не столь широкие улицы, потому что от этого зависит удобство для успешнейшего мощения города и для поддержания в исправности вымощенных пространств и принимая в соображение ширину Садовой улицы, остающуюся за исключением прибавки, а равно и то, что улица сия идет только на протяжении двух показанных на скопировке кварталов, с своей стороны полагает возможным удовлетворить ходатайство г-жи Шостак и принять изъясненное в подписке согласие других владельцев мест по означенной линии. Соглашаясь с таковым заключением Одесского строительного комитета, предлагаю привести оное в исполнение, но с тем чтобы палисадник был сделан по всему протяжении улицы со стороны, где прибавляется земля, в один срок, какой Комитет назначит, дабы не было безобразия оттого, что на одном месте есть па-



лисадник, а на другом нет, и с тем, чтобы водосточную канаву с одной стороны улицы сделать на счет жителей, получивших прибавленную землю"<sup>49</sup>. По этой логике, дворники, вероятно, настаивали бы на полной застройке улиц и тротуаров — дабы сократить фронт работ.

Из других документов того же дела видно, что Терезия Шостак вообще затеяла получение земельной прибавки единственно ради более выгодной продажи принадлежавших ей мест. И действительно, несколько позднее частью из них владеют другие лица. В 1851 г. прибавленные места застроены только капитаншей Гунаропуловой, надворным советником Большем и генерал-майоршей Граве<sup>50</sup>. 7 ноября 1848 г. архитектор Козлов докладывал Комитету, что никто из домовладельцев с 1842 г. не сподобился сделать оговоренной единообразной ограды<sup>51</sup>. Чертеж образцовой ограды, исполненный Козловым, сохранился<sup>52</sup>. Размер прибавки, сделанной в 1842-м, легко оценить, если осмотреть нынешний дом, примыкающий к главпочтамту, отодвинутый от современной красной линии и стоящий на прежней.

Следующее дело из фонда ОСК представляется чрезвычайно значимым в контексте данного раздела, поскольку пунктирно фиксирует изменение процедуры раздачи мест в городе и на городской земле от самого основания Комитета и до 1856 г.<sup>53</sup>. Дело это до некоторой степени курьезно, ибо проявляет негативные и даже анекдотические стороны российской бюрократической системы. 28 ноября 1834 г. было высочайше утверждено новое положение о доходах и расходах города Одессы, уточняющее предыдущее<sup>54</sup>, а значительно позднее, 21 сентября 1848-го, ОСК обратился за разъяснениями к одесскому прокурору: как согласуется это положение, а равно статьи 1509-1511 тома X свода гражданских законов издания 1842 г. с тем, что Комитет отводит места под застройку с публичных торгов, в том числе своим собственным сотрудникам? Смысл вопроса сводился вот к чему: упомянутые статьи закона во избежание злоупотреблений запрещали чиновникам участвовать в любых казенных предприятиях на территории их юрисдикции, а именно в казенных подрядах, поставках, торгах и прочее<sup>55</sup>. Выходило же так, что ОСК сам организовывал торги, а его сотрудники принимали участие в оных на сомнительных основаниях.

Заданный исключительно из соображений перестраховки, вопрос сей неожиданно повлек за собой цепную реакцию. После проведения надлежащей экспертизы и консультаций, 24 февраля 1849 г., одесский прокурор сообщил ОСК буквально следующее: "При соображении моем этого вопроса (могут ли члены и чиновники Комитета приобретать пустопорож-

ние места городской земли, отводимые самим Комитетом с публичных торгов для возведения на них плановых построек. — О. Г.) с законами, представился мне другой вопрос, о том, на каком основании Строительный комитет производит у себя торги при раздаче означенных мест<sup>56</sup>.

Собирая надлежащие справки, прокурор выяснил, что до 1803 г. "право раздачи городских мест под построение домов, а вне города, на его же земле, под заведение хуторов" принадлежало Думе, а далее, по предложению герцога де Ришелье отдано ОСК. "Строительный комитет, — продолжает прокурор, — сохранял право раздачи городских мест и после высочайше утвержденного в 28-й день ноября 1834 года положения о доходах и расходах г. Одессы, потому, будто бы, что в этом положении не сказано, именно кто должен производить раздачу тех мест, то есть Строительный комитет или Дума. На таком основании Строительный комитет и ныне раздает места внутри города, а вне одного отводил он только до 1843 года. С той поры, вследствие высочайше утвержденных 2 ноября 1842 года правил для раздачи земель, принадлежащих городам Новороссийского края и Бессарабской области, под разведение садов и виноградников, право раздачи участков вне города Одессы, на его земле состоящих, отошло к ведомству одесской городской Думы<sup>57</sup>.

Коррелируя первый и второй вопросы, одесский прокурор приходит к следующим заключениям. Если публичная продажа городских мест будет производиться в Комитете, то его сотрудники и чиновники не имеют права приобретать тех мест — в силу упомянутых и других (1242, 1253, 1256 и др.) статей тома X свода имперских законов. С другой стороны, хотя в положении от 28 ноября 1834 г. прямо не сказано, кому принадлежит право производства торгов по раздаче городской земли, но сам "обряд раздачи означенных мест изложен в сем положении в отделе, относящемся до одесской Городской Думы, заведующей доходами и расходами города". Кроме того, "по общим правилам для Одесского строительного комитета и вообще для губернских строительных комиссий, учреждения эти занимаются только строительною частью, относящеюся до казенных и других зданий". Поэтому, по его мнению, коль скоро публичная продажа приносит городу доход, то она не входит в круг занятий ОСК, и, следовательно, должна осуществляться Думой. Сделав свои выводы, одесский прокурор, тем не менее, предложил Комитету в случае его несогласия обращаться в высшие инстанции по команде<sup>58</sup>.

30 марта 1849 г. исправляющий должность генерал-губернатора генерал-лейтенант Федоров пишет по этому поводу градоначальнику тайному

советнику Казначееву. Изложив выкладки прокурора, он задается вопросом, надо ли испрашивать разрешения высшего начальства на передачу из ОСК в Думу делопроизводства по продаже городских мест, или же оставить его в ведении Комитета, указав резоны. В самом деле, стоит ли огород городить, тем паче, "что в Одессе почти уже все городские места отведены частным лицам под постройки, и теперь производится преимущественно переуступка частными лицами отведенных им участков и незастроенных — другим лицам, для окончательного застроения по плану"<sup>59</sup>.

Сюжет о передаче упомянутых полномочий из ОСК в Думу затянулся надолго. И только 11 августа 1856 г. из управления одесского военного губернатора в Комитет была препровождена к исполнению копия сенатского указа "по предмету передачи" в Думу "всех дел о продаже в Одессе городских участков под застройку"<sup>60</sup>. В копии указа имеется ссылка на высочайше утвержденное положение от 7 июля 1854 г., в котором сказано, что в обязанностях, правах и ответственности губернских областных строительных и дорожных комиссий, распространяющихся и на городские строительные комитеты, вовсе не упоминается раздача городских земель<sup>61</sup>.

5 сентября 1856 г. на основании вышеупомянутых директив Дума просит ОСК прислать высочайше утвержденный план города, подробный список местам, отданным Комитетом с торгов для плановой застройки, но еще не застроенным, сведения о предположениях Комитета по поводу тех городских мест, которые полезно оставить свободными для нужд и выгод Одессы или для строительства казенных зданий<sup>62</sup>.

Наконец, 15 сентября того же года ОСК передает Думе все необходимые документы. Здесь же сообщается о наличии целого свободного квартала и ряда других мест на Пересыпи, назначенных под застройку. Срочной надобности в местах для нужд города и казенных построек в данный момент нет, но если таковая появится, то тогда и будет сообщено Думе<sup>63</sup>.

Как образец прирезки земли к частным домам и лавкам в окрестностях рыночных площадей привожу дело "По ходатайству жителей III квартала на площади Нового базара о просимой прибавке земли к их местам"<sup>64</sup>. Ситуация тут стандартная. Во времена Ришелье для сооружения рыночных отделений отводились места под торговые заведения. А поскольку лавки в нижних этажах сопровождалась жилыми покоем в верхних, постольку возникала потребность для разнообразных хозяйственных построек (сараяв, конюшен, бань, цистерн, колодцев, отхожих мест и проч.), то есть в более-менее просторном дворе. С годами эта потребность обозначалась все более остро.

В данном случае 17 сентября 1849 г. хозяева III отделения (квартала) Нового базара изыясняют ту же проблему тесноты, говорят, что противоположная от базарной площади сторона их мест примыкает к глухому переулку (*Новобазарному*), имеющему ширину в 15 сажень. И отчего бы тогда не отрезать от него, скажем, 6 сажень, как практиковалось в других переулках<sup>65</sup>. Просители имеют в виду упомянутые выше примеры сужения Садовой улицы, Покровского и других переулков, правда, выказывают завидный аппетит: 6 сажений никому еще не прибавляли. Но главная проблема в другом — такие прибавки изменяют высочайше утвержденный план Одессы.

27 июля 1850 г. исправляющий должность городского архитектора Франц Моранди сообщает ОСК, что не имеет у себя точной копии составленного им для поднесения императору генерального плана, а потому и нет возможности назначить меру прибавки к III кварталу<sup>66</sup>. В начале ноября 1851 г. домовладельцы оногo квартала вновь обращаются по тому же вопросу к градоначальнику Казначееву. Они ссылаются на прошение к Воронцову, переадресованное Казначееву, который признал возможным прибавить не 6, а только 2 <sup>1</sup>/<sub>2</sub> сажени. Однако такая прибавка, настаивают просители, не позволит построить ничего даже "для склада топлива", а потому предлагают самому градоначальнику осмотреть место в переулке между Коблевской и Нежинской<sup>67</sup>.

Из дальнейшей переписки видно, что 25 апреля 1852 г. прибавили — ни вашим, ни нашим, — ровно 3 сажени. При этом с жителей квартала взяли расписку: в случае означенной прибавки они обязуются устроить в переулке на свой счет новую водосточную канаву. 9 мая того же года ОСК предложил городской полиции объявить домовладельцам о прибавке и взыскать с каждого по 90 копеек серебром за использованную Комитетом бумагу<sup>68</sup>. В этом же деле — составленный Моранди чертеж III отделения Нового базара, части прилегающего XXVII квартала 3-й части города и профиль переулка<sup>69</sup>. Здесь уместно заметить, что аналогичное прошение жителей переулков, примыкающих к Александровской площади, о прибавке земли было отвергнуто. Аргументы отказа связаны с фактической узостью этих переулков, а прирезка земли за счет городской площади отвергалась категорически<sup>70</sup>, и это придает делу чрезвычайную актуальность.

Здесь уместно вернуться к теме высочайше утвержденных фасадов, так как практика их использования продолжалась довольно долго. В журнале ОСК от 28 декабря 1851 г. цитируется весьма информативный документ на сей счет — приказ "главноуправляющего путями сообщения

и публичными зданиями" от 12 ноября того же года со ссылкой на повеление государя императора: "Фасады на частных в губернских и уездных городах постройках, каменные, без ограничения числа этажей, и деревянные, в один и два этажа, сколько бы в этих постройках окон ни было, утверждаются: в тех губерниях, где есть генерал-губернатор, генерал-губернаторами, а где их нет, там местными губернскими строительными и дорожными комитетами".

Разумеется, утверждение осуществляется в соответствии с законодательством и так, чтобы фасады были согласны с образцовыми, высочайше одобренными. Комитет уже получал подобный приказ от 28 января 1847 г., после чего последовало предложение одесского военного губернатора, вследствие которого ежегодно в декабре составлялись ведомости на произведенные частные постройки и отправлялись в министерство. В том же году исправляющий должность генерал-губернатора обратился к М.С. Воронцову (тогда кавказскому наместнику, но формально и генерал-губернатору) за разъяснением: кто должен утверждать фасады? Воронцов ответил, что лично обратится к министру, а куда пусть все остается по-прежнему<sup>71</sup>. И в самом деле, при такой постановке дела элементарная процедура утверждения фасадов Комитетом осложнялась бы новыми бюрократическими проволочками, и Воронцов их оттягивал. Тем не менее, система брала свое.

Забавно, что в ОСК присылали далеко не все тетради образцовых фасадов — издержки той же бюрократической системы. 29 февраля 1852 г. одесский градоначальник пишет об этом в Главное управление путей сообщения и публичных зданий: в Комитете отсутствуют тетради №№ 9-12, за 1843-1847 гг. А потому жители затрудняются, а некоторые даже отказываются от строительства домов. 6 апреля 1852 г. управление высылает просимые тетради в Одессу<sup>72</sup>. 15 февраля приходят образцовые ведомости по сооружению частных домов. Замечу: это довольно-таки своеобразные формы отчетности. Здесь указывается не только число и этажность частных домов, построенных или перестроенных по третям каждого года, но и число окон по фасаду. 21 января 1853 г. ОСК отправляет "главноуправляющему" таковую замечательную ведомость, из которой можно видеть, например, какой дом постройки 1852-го был самым "многооконным"<sup>73</sup>.

Еще о нескольких делах 59-го фонда, регламентирующих характер и обстоятельства городской застройки в середине XIX столетия. Одно из них непосредственно относится к эволюции генерального плана. 14 декабря 1854 г. одесский военный губернатор получил указ императора из Пра-

вительствующего сената, изданный на основании рапорта главноуправляющего путями сообщения и публичными зданиями от 5 ноября того же года. Суть его сводится к следующему: "при проектировании планов городов допускать ширину улиц и менее 10 сажень", установленную статьей 240 тома XII свода имперских законов, "но в тех токмо случаях, когда к устройству улиц шириной в 10 сажень потребовалось бы снести или уничтожить существующие казенные, общественные или частные здания, или же подвергнуть отчуждению другие какие-либо имущества значительной ценности"<sup>74</sup>. Этот документ, по существу, признавал наличие немало числа незаконных построек и отвода участков, произведенных с санкции (по халатности либо предумышленно) тех или иных инстанций и чиновников.

Два следующих дела касаются регламентации отдельных моментов, связанных с городской застройкой. Первый из них — о порядке эксплуатации больших каменных амбаров (магазинов), располагавшихся не только что в пределах черты порто-франко, но даже в элитарном центре. Новый подъем экспорта сельскохозяйственной продукции во второй половине 1840-х обусловил, как и во второй половине 1810-х, появление множества солидных двух- и трехэтажных хлебных магазинов<sup>75</sup>. Разумеется, владельцы и арендаторы таковых зернохранилищ во имя выгоды стремились загружать их, что называется, под завязку, а это нередко приводило к катастрофическим последствиям.

Так, в первой половине 1850-х в Одесском коммерческом суде слушалось дело о магазине, принадлежащем состоятельному и авторитетному неготианту Джеймсу Кортацци, в тот период — городскому голове. Из-за неправильной эксплуатации арендатором, то есть перегрузки верхнего этажа, в здании произошло обрушение. В связи с этим ОСК и, в частности, надзиравший за постройкой этого магазина архитектор Фон-дер-Шкрюф, выступал уже как третейский судья. Комитет передал сведения о том, какое именно количество зерна полагается ссыпать на квадратную сажень магазина в первом, во втором и в третьем этаже. И в дальнейшем эта информация использовалась в суде при возникновении подобных тяжб<sup>76</sup>.

Другое регламентирующее дело лежит как бы на границе проблематики городского строительства и благоустройства. Строительный бум второй половины 1840-х — начала 1850-х вызывал определенные неудобства для транспорта, пешеходов, ухудшал санитарное состояние Одессы. Приступая к новому строительству или перестройке существующих зданий, застройщики заготавливали значительное число материалов, которые

подвозились не по мере надобности, а наперед. Это вело к загромождению и ломке тротуаров, скоплению мусора, превращению развалок камней в импровизированные отхожие места.

26 июля 1854 г. одесский военный губернатор Анненков дал по этому поводу архитектору Козлову вполне конкретные указания: "Замечено мною, что жители г. Одессы при возведении построек своих заготавливают в большом количестве материалы и складывают их на улицах города, так что во многих местах встречается даже затруднение для проезда. В отвращение сего на будущее время нужным считаю вашему высокоблагородию в обязанность иметь наблюдение, чтобы при возведении частных построек материал заготавливался в умеренном количестве и не занимал бы более 1/3 части улицы. Если же кто из владельцев будет заготовливать материалы более означенного количества, то оные должны быть складываемы [...] внутри двора"<sup>77</sup>.

О некоторых специфических обстоятельствах отвода и застройки мест (скажем, на оползневых террасах, по обрывам, в приморской зоне), преобразовании фасадов лавок плановых торговых комплексов, устройстве портеб и проч. будет сказано в других тематических разделах.

## Примечания

<sup>1</sup> ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 278, л. 35-37.

<sup>2</sup> Там же, л. 39.

<sup>3</sup> Там же, д. 281, л. 115.

<sup>4</sup> Там же, д. 278, л. 271.

<sup>5</sup> Там же, л. 349.

<sup>6</sup> Там же, л. 405.

<sup>7</sup> Там же, д. 279, л. 420.

<sup>8</sup> Там же, д. 288, л. 107.

<sup>9</sup> Там же, ф. 59, оп. 1, д. 186, л. 524, 565.

<sup>10</sup> Там же, ф. 2, оп. 5, д. 286, л. 214.

<sup>11</sup> Там же, д. 281, л. 369.

<sup>12</sup> Там же, д. 287, л. 495.

<sup>13</sup> Там же, д. 274, л. 48, 280, 309-310, 352-354 и др.

<sup>14</sup> Там же, д. 275, л. 516-518.

<sup>15</sup> ПСЗРИ. — Собр. 1-е. — СПб., 1830. — т. 39. — № 29.826.

<sup>16</sup> ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 287, л. 16-17.

<sup>17</sup> Там же.

<sup>18</sup> Смольянинов К.Н. История Одессы. — Одесса, 1853. — с. 135-136.

<sup>19</sup> ПСЗРИ. — Собр. 1-е. — СПб., 1830. — т. 28. — № 21.161.

<sup>20</sup> ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 288, л. 1.

- <sup>21</sup> Там же, л. 27-28.
- <sup>22</sup> Там же, л. 157.
- <sup>23</sup> Там же, л. 105.
- <sup>24</sup> Там же, л. 252-253.
- <sup>25</sup> Там же, ф. 59, оп. 2, д. 164, л. 3.
- <sup>26</sup> Там же, л. 9.
- <sup>27</sup> Там же, л. 13.
- <sup>28</sup> Там же, л. 26.
- <sup>29</sup> Там же, л. 32.
- <sup>30</sup> Там же, л. 35.
- <sup>31</sup> Там же, л. 42-44.
- <sup>32</sup> Там же, ф. 2, оп. 5, д. 288, л. 175-178.
- <sup>33</sup> Там же, л. 258-259.
- <sup>34</sup> Там же, л. 175.
- <sup>35</sup> Там же, ф. 59, оп. 1, д. 982, л. 2-5.
- <sup>36</sup> Там же, оп. 2, д. 565, л. 24.
- <sup>37</sup> Многие из них, впрочем, изъяты для музея "Старая Одесса"; часть хранится в фондах ОГИКМ.
- <sup>38</sup> ГАОО, ф. 59, оп. 2, д. 565, л. 78.
- <sup>39</sup> Там же, д. 595, л. 22.
- <sup>40</sup> Там же, л. 49.
- <sup>41</sup> Там же, л. 52-53.
- <sup>42</sup> Там же, л. 98.
- <sup>43</sup> Там же, ф. 2, оп. 5, д. 8, л. 1-9.
- <sup>44</sup> Там же, д. 9, л. 1-5.
- <sup>45</sup> Там же, д. 11, л. 1-5.
- <sup>46</sup> Там же, д. 16, л. 1-6.
- <sup>47</sup> Там же, ф. 59, оп. 1, д. 2641, л. 4.
- <sup>48</sup> Там же, л. 3.
- <sup>49</sup> Там же, л. 9-10.
- <sup>50</sup> Там же, л. 43.
- <sup>51</sup> Там же, л. 27.
- <sup>52</sup> Там же, л. 28.
- <sup>53</sup> Там же, д. 3095.
- <sup>54</sup> Смольянинов К.Н. Указ. соч. — с. 224.
- <sup>55</sup> ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 3095, л. 1-2.
- <sup>56</sup> Там же, л. 9.
- <sup>57</sup> Там же, л. 9-10.
- <sup>58</sup> Там же, л. 10-11.
- <sup>59</sup> Там же, л. 24-25.
- <sup>60</sup> Там же, л. 43.



- <sup>61</sup> Там же, л. 44-48.
- <sup>62</sup> Там же, л. 49.
- <sup>63</sup> Там же, л. 61-62.
- <sup>64</sup> Там же, д. 3174.
- <sup>65</sup> Там же, л. 3.
- <sup>66</sup> Там же, л. 2.
- <sup>67</sup> Там же, л. 5.
- <sup>68</sup> Там же, л. 7, 10-11, 13-14.
- <sup>69</sup> Там же, л. 6.
- <sup>70</sup> Там же, оп. 2, д. 1858, л. 1-15.
- <sup>71</sup> Там же, оп. 1, д. 3332, л. 2-4.
- <sup>72</sup> Там же, л. 12, 19.
- <sup>73</sup> Там же, л. 13-14, 30-31, 33-35.
- <sup>74</sup> Там же, д. 3384, л. 1-5.
- <sup>75</sup> Смольянинов К.Н. Указ. соч. — с. 174, 258.
- <sup>76</sup> ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 3383, л. 1-3.
- <sup>77</sup> Там же, д. 3382, л. 1-2.

Продолжение следует

