

Борис ЕРОФАЛОВ

**ПРАВИЛО И ТРАДИЦИЯ,
или ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ ГОРОДА
В КОНЦЕ XIX — НАЧАЛЕ XX ВЕКА
(на примере Киева)**

Вопрос об основных чертах строительного и градостроительного нормирования столетней давности, успешно работавшего в Киеве во времена так называемого «промышленного капитализма», особенно интересен и поучителен сегодня, когда избыточно обширное современное законодательство, со многими ограничениями из коммунистического прошлого, с трудом вписывается в архитектурную практику мегаполиса, сменяемого алчностью «нового» рыночного преобразования общества.

Во второй половине XIX в. регулирование городской строительной деятельности в России претерпело значительные изменения, которые были связаны с уменьшением централизации в планировании городов, передачей большинства управляющих, контролирующих и законодательных функций на места и, соответственно, с постепенным изменением самого характера строительных правил. Городская реформа 16 июня 1870 г. и новое Городовое положение дали начало целому этапу в строительном регламентировании Киева. Решение вопросов, касающихся всего общественного хозяйства, в том числе планировки, застройки и благоустройства, перешло в ведение всесословной Городской думы. Тем не менее, строительное законодательство оставалось делом общегосударственным [1].

В конечном счете, эта реформа определила «правила игры», по которым и построен город конца XIX — начала XX в. В 1872 г. по постановлению Думы была основана комиссия для решения вопросов об изменении плана Киева. Итогом работы комиссии стал проект деления улиц и площадей города на разряды, утвержденный Думой в следующем 1873 г. В соответствии с разрядами определялось, какими домами можно застраивать определенные части города. Проект впервые закреплял сложившуюся иерархию главных подчиненных улиц, площадей, районов и подрайонов города. В существовавшей ситуации широко раскинувшегося малоэтажного и во многих местах еще слабо застро-

енного города, желая поднять благопристойность главных улиц, авторы проекта пошли на введение нижних пределов качества строящихся зданий. В центре города дома должны были возводиться каменные и надолго. Верхних пределов качества на улицах любого разряда не существовало, что не препятствовало любой строительной активности. Основным требованием оставалось соблюдение красных линий городского плана и противопожарной безопасности.

Однако полные права в деле управления городским развитием были переданы городам лишь после буржуазной Февральской революции 1917 г. «Положением об Общественном Управлении городов» от 9 июня. Вот как это революционное изменение в статусе городов, так и не успевшее на деле вступить в силу, комментирует еженедельный орган Киевского городского самоуправления «Киевские городские известия» устами юриста, присяжного поверенного Б. Маркевича: «Не только наши юристы, в общем, мало осведомленные в муниципальном праве, но и сами муниципальные деятели, разрабатывавшие уставы местных союзов городов, — никто не обратил у нас внимания на новые нормы, установленные Временным Правительством для союзов, товариществ и съездов городов. Эти новые нормы резко отличаются от соответствующей административной практики разных мест и властей дореволюционного времени и вместо административного произвола устанавливают ясные, точные и определенные правила. Изданные в развитие основных начал, принятых Временным Правительством при проведении им коренной реформы нашего городского и земского самоуправления, эти нормы последовательно проводят основную идею реформы — возведение органов местного самоуправления на степень органов государственной власти на местах» [2].

Тогда же и там же, воодушевленный муниципальной реформой, киевский градостроитель П. П. Хаустов писал: «Хотя ст. 2 «Положения об Общественном Управлении городов» (9 июня 1917 г.) и требует от Городских Самоуправлений составления плана города и развития его в соответствии с планом, но, к сожалению, Киевское Городское Общественное Самоуправление, в силу различного рода технических обстоятельств, между прочим и экономического характера, лишено возможности теперь же приступить...» [3]

Деление улиц на разряды. По проекту 1873 г. на улицах и площадях первого разряда, в который были зачислены большая половина Старокиевской части и главные улицы остальных частей города, разрешено было ставить только каменные дома, а по красным линиям улиц — в большинстве случаев не ниже двух этажей. Большинство оставшихся улиц центральных частей города — Подольской, Плоской, Дворцовой и Лыбедской, — были причислены ко второму разряду, где позволялось строить одноэтажные каменные или деревянные на каменных этажах строения, покрытые жостью. Третий разряд позволял возво-

дить деревянные дома под жестью и «с улучшенными фасадами», а на окраинных улицах четвертого разряда дома «с фасадами без особых прикрас» могли покрываться даже деревом. Пределов же для возведения более капитальных зданий в любом разряде не существовало [4], кроме оговоренных в Строительном уставе [5].

Деление улиц и площадей на разряды было закреплено на последнем проектом плане Киева, утвержденном министром внутренних дел 12 июня 1874 г. Принципиально этот генплан не изменялся вплоть до 1920-х. Постановление Городской думы и генеральный план Киева 1873–1874 гг. по существу не затрагивали сложившейся планировки, а касались лишь вопросов регулирования застройки. План определил иерархию улиц и частей города — в ближайшие десять лет нижние пределы этажности и капитальности застройки, заложенные в него, были с лихвой перекрыты, более эффективным регулятором застройки стала земельная рента, и домовладельцы, пытаясь выжать из своих участков максимальный доход, поспешили строить более представительные и многоэтажные здания.

В свою очередь городские власти стремились предоставить большую свободу домовладельцам, зачисляя изредка прокладываемые новые улицы по самым низким, четвертому и третьему, разрядам. По третьему разряду была определена, например, новая Святославская улица в центре города, однако вскоре она с обеих сторон была застроена сплошным фронтом высоких, до пяти этажей, доходных домов с пышными фасадами. В итоге лишь через сорок лет после первого ранжирования киевских улиц Строительная комиссия при Городской думе произвела давно назревшее уточняющее разделение улиц Киева на разряды. В результате на заседании Комиссии 5 ноября 1913 г. постфактум подтвержден значительно возросший качественный уровень застройки города и соответственно повышены требования к новым строениям. Обновленный проект «Распределения города на районы по строительным категориям» принят решением Комиссии 28 октября 1914 г. [6]. Суть разрядов застройки, и сорок лет спустя, как бы осталась прежней, но была существенно ужесточена (второй разряд лишился деревянных строений по фасадам улиц, а деревянные кровли были запрещены во всех разрядах). Обновленные четыре разряда выглядели следующим образом:

I разряд — «по линиям улиц и внутри дворов одни лишь каменные постройки, крытые железом, медью, цинком, черепицей и др. несгораемыми материалами, кроме толя, рубероида и подобных им материалов, с лестницами из несгораемых материалов» с красноречивым примечанием о воспреещении капитального ремонта и переустройства деревянных строений;

II разряд — те же требования для построек, но лишь «по линиям улиц и

площадей», а внутри дворов допускались деревянные строения, крытые негорючими материалами, на каменных фундаментах;

III разряд — помимо каменных дозволялись деревянные на каменных фундаментах здания, крытые негорючими материалами;

IV разряд — дозволялось всё, в смысле и даже постройка «деревянных на деревянных столбах строений» со стандартным требованием негорючих покрытий [7].

Строительные требования ко многим районам соответственно выросли, например, все улицы Старокиевского участка, почти все Дворцового и большая часть Бульварного, Подольского и Лыбедского участков в новом проекте были отнесены к первому разряду. И даже в Лукьяновском участке насчитывалось девятнадцать улиц первого разряда при том, что в Печерском их было всего пять, а в Плоском — девять [8].

О том, что нормативные предписания и строительные постановления не всегда исполнялись скрупулезно и не всегда исправлялись городскими властями, особенно когда дело касалось экономических аспектов, свидетельствует следующий пассаж о красных линиях: «Считаем нелишним, между прочим, упомянуть о наличии в Межевом Отделе так называемого “высочайше утвержденного плана” с нанесением на нем красных линий, осуществление которых в натуре повело бы к сношению половины зданий г. Киева, не приведя к желательным результатам вследствие полнейшего несоответствия плана с действительностью. Тем не менее, настойчивые попытки Строительного Отдела об указании красных линий продолжались до самого последнего времени» [9].

Иерархия «строительной части», права и квалификация участников строительного процесса. Система управления «строительной частью» городов, установленная в 1870 г. и включавшая вопросы контроля городской застройки, благоустройства, инженерных строительных работ и т. д., учитывая незначительные поправки Городового положения 1892 г., действовала без существенных изменений на протяжении полувека. Помимо законов, изложенных в уставах Строительном, Путей сообщения, о Промышленности и счетных [10], строительная деятельность регулировалась также обязательными постановлениями городских дум и земств, что вносило специфику в строительные уложения городов. Знание этих уложений безусловно было велико для профессионала-архитектора. В Киеве специальный учебный курс «строительного законоведения» был составлен академиком архитектуры профессором В. Н. Николаевым и читался им в Киевском художественном училище с 1905 г. [11].

Первая часть законоведения включала в себя иерархию управления «строительной частью». Гражданским строительством вообще, рассмотрением планов городов и сооружением особо важных государственных объектов ведал

Техническо-строительный комитет в составе Министерства внутренних дел. На местах же для заведывания «строительной частью» при губернских управлениях и городских управах были учреждены Строительные отделения.

По отношению к городам Губернские строительные отделения имели обязанность рассматривать проекты общественных зданий, «всех зданий, предназначенных для публики (церквей, театров, цирков и пр.)» [12]. Городские же строительные отделения заведовали всем строительством городской Управы, рассматривали и разрешали постройки частным лицам в городе, наблюдали за правильностью частных построек, осуществляя техническо-полицейский надзор. Процедура такого надзора, пекущегося о соблюдении строительного законодательства всеми городскими застройщиками, была проста и эффективна: «в случае замеченных отступлений приглашается чиновник полиции и два посторонних свидетеля (понятые) и составляется протокол, описывающий отступление от закона, и по этому протоколу домовладелец привлекается к суду, как совершивший уголовное преступление» [13]. Ведению строительных отделений не подлежали здания некоторых министерств: Императорского двора и уделов, Народного просвещения, Военного и Морского, Духовного, а также — Опекунского совета, учреждений императрицы Марии, Государственного коннозаводства, таможни, Государственного банка и Горных заводов. В свою очередь предписания некоторых ведомств оказывали значительное влияние на городское строительство. Так для Киева особенно значимы были определяемые Военным министерством эспланадные правила, сведенные, однако, к концу рассматриваемого периода к минимуму.

Другая часть строительного законодательства определяла квалификацию лиц, которые могут быть допущены к управлению, составлению проектов, надзору за строительством, а также правовую ответственность. Председатель и члены, как Техничко-строительного комитета МВД, так и местных Строительных отделений, назначались из гражданских инженеров или архитекторов-художников. С другой стороны, в законодании значилось, что «все постройки в Государстве поручаются лицам, получившим специальное техническое образование», или «инженерам, архитекторам и другим техникам». В начале XX в. из высших учебных заведений России такое образование давали всего девять: петербургские Институт путей сообщения и Институт гражданских инженеров, Технологические институты в Петербурге и Харькове, Политехнические в Петербурге, Киеве, Риге и Варшаве, а также Императорская академия художеств. Причем такое число вузов, готовивших гражданских инженеров, архитекторов и инженеров-строителей, по сравнению со второй половиной и даже с концом XIX века практически удвоилось. Но помимо высших учебных заведений в некоторых городах (Киев, Одесса, Казань, Харьков) в начале XX века бы-

ли открыты средние Художественные училища, дававшие право на строительную практику со званием помощника архитектора.

При постройке в городе частного здания архитектор (гражданский инженер) обязан был участвовать в двух стадиях строительства — в составлении чертежей постройки и в надзоре за ее возведением. Для получения разрешения на строительство в Городскую управу должен был предоставляться проект здания в двух экземплярах, состоящий из планов всех этажей, фасада, продольного и поперечного разрезов и генерального плана усадьбы с обозначением всех проектируемых и существующих построек. Все чертежи должны были подписываться их составителем.

Ко второй стадии, надзору за правильностью строительства, помимо авторов проекта, имевших «по своим аттестатам право производить постройки» допускались также лица, сдавшие экзамен на производство строительных работ и получившие соответствующее свидетельство от МВД. Особо указывалось, что, даже обладая технической строительной специальностью прораба-производителя работ, «сим последним запрещено именоваться архитекторами или инженерами, а потому дозволившие себе это должны привлекаться к ответственности, согласно 1416 статье Уложения о Наказаниях» [14]. По этому же Уложению о наказаниях за несоблюдение строительного законодательства различные взыскания и наказания определялись «виновным архитекторам и архитектурским помощникам или другим техникам-строителям, а также подрядчикам», оговоренные в статьях 378, 485, 492, 497, 1058, 1061, 1069, 1070. Неисполнение местных постановлений после опубликования их в «Губернских ведомостях» также влекло за собой судебную ответственность. Привлекались к уголовной ответственности за несоблюдение Строительного устава и домовладельцы, причем дело передавалось в суд, если стоимость нарушений превышала 500 руб., в иных случаях взыскание налагалось мировым судьей [15].

Регулирование застройки, параметры доходного дома и этно-национальная структура киевской селитьбы. Наконец третья часть строительного законодательства оговаривала непосредственно правила устройства городов и различных в них зданий, опираясь в основном на Строительный устав.

По-прежнему оставалось в силе положение, согласно которому город строился по плану, утвержденному МВД, а для столиц, в том числе Киева, по плану, утвержденному «Высочайшей властью». Так как последний раз план Киева утверждался в 1874 г., формально закрепив уже существующую планировку, то такое законодательное положение способствовало переходу строительного развития города в режим реконструкции.

Согласно Городовому положению на попечительство Городских управ были переданы все улицы и площади, считающиеся достоянием всех горожан,

чем подтверждалась самостоятельность Управ. При прокладке новых улиц была сохранена норма от 10 до 15 сажен ширины от дома до дома. А при закреплении рисунка городского плана и красных линий улиц горожанам была предоставлена большая свобода в выборе формы участка внутри квартала. «Городским обывателям предоставляется свободно разделять свои обширные места и дворы на части для продажи порознь, без всякого в том стеснения мерою частей, с тою только предосторожностью, чтобы тесноты между строениями не было» [16].

Облик большинства городских улиц Киева определила сплошная периметральная застройка их каменными зданиями, или застройка брандмаузрная. «Каменные здания дозволяется строить сплошные, без разрывов, какой бы то ни было длины, с соблюдением только на чердаках брандмауэров, отделяющих дом от соседей, и чтобы через каждые двенадцать сажен на чердаке был каменный брандмауэр. Под ним разумеется каменная стена без окон и дверей», — так лаконично сформулировано одно из основных правил застройки города рубежа XIX и XX веков у академика архитектуры В. Н. Николаева [17]. Под «каменными зданиями» в Киеве понимались почти исключительно строения из кирпича. В рассматриваемый период объемы производства местного желтого кирпича чрезвычайно высокого качества возрастали небывалыми темпами [18], обеспечивая соответствующие объемы и одновременно самобытность киевского строительства.

В городском строительном законодательстве достаточно подробно были разработаны параметрические ограничения застройки, начавшие складываться в первой половине XIX в. в Петербурге, существенно повлияв на эволюцию типа городской усадьбы [19] и многоэтажного доходного дома — основного элемента застройки большого российского города периода промышленного капитализма [20]. Ограничения эти в своем большинстве уже содержались в Строительном уставе издания 1857 г. и сводились к следующему: во всяком домовладении должен быть двор не менее 30 кв. саж.; все дворы одного участка должны были сообщаться проездами не менее 4,5 аршин ширины; выезд на улицу — 6 аршин; расстояние между каменными постройками во дворе — не менее 2 сажен; в световой дворик любой формы должен был вписываться квадрат в сажен; высота жилого здания могла быть не менее 3,5 аршин; высота здания — не более ширины одной из больших прилегающих улиц и не выше 11 сажен.

Такого рода нормы задавали особую структуру городских кварталов. Во-первых, эти нормы не затрагивали сложившееся ранее соотношение между парадным уличным фасадом, который решался «в стилях», и дворовыми фасадами дома, сугубо утилитарными, выстроенными «без особых прикрас». С другой стороны, такие нормы задавали известные пределы плотности застройки.

Поскольку домовладельцы стремились к максимальному увеличению земельной ренты и были вправе самостоятельно определять форму и планировку своего участка, то естественно сложилось устойчивое требование к архитектору застраивать домовладение наиболее плотно, то есть иначе — экономно. Так, в начале XX в. плотность застройки в центральных кварталах Киева достигала 80%. Структура кварталов, которые здесь часто отличались особо крупными размерами, сохранила периметральную нарезку землевладений, осуществленную при разбивке нового плана города в 1830-е в виде двенадцатисаженных полос. Границы участков, во многих случаях зафиксированные подпорными стенками благодаря крутому рельефу, обусловили специфику построения внутриквартального пространства, как, например, в районах Софийской и Михайловской или Кузнечной улиц.

Столь же характерной была и фасадная сторона кварталов. Фронт уличной застройки получил тот же двенадцатисаженный ритм членения по горизонтали брандмауэрами. Ограничение минимальной высоты этажа также задавало ритмическое членение фасадной стены довольно высокими окнами вертикальных пропорций. Постепенно равномерная «перфорация» фасада становится специфической характеристикой доходного дома, заполненного ячейками-квартирами, сдаваемыми внаем.

Положения местного строительного законодательства о деревянных постройках в городах также влияли на формирование облика киевских улиц. При допустимой длине в 12 сажений более жестко была ограничена высота деревянных строений. Одноэтажные, с мезонинами или мансардами, на каменных фундаментах, подвалах и этажах, и просто двухэтажные деревянные дома допускались высотой не более четырех сажен [21]. Благодаря такому ограничению в последней трети XIX в., когда одни домовладельцы еще строили в центральной части города деревянные, а другие стали возводить многоэтажные каменные здания, в периметральной застройке появились разнообразные сочетания домов, они контрастно разнились по высоте. Фасады кварталов формировались и многократными уступами, и в чересполосицу, «расческой», с неожиданными прозорами или отдельными массивными группами. Особенно такие произвольные композиции оживили продольные профили равнинных улиц, таких, как, например, Мариинско-Благовещенская. Живописные сочетания домов по вертикали появились и на центральных улицах, где было запрещено возведение деревянных построек. До середины 1980-х сохранялся впечатляющий каскад пятью ступенями ниспадающих зданий по фронту Крещатика, в квартале между улицей Трехсвятительской и Михайловской.

Небезынтересно, что на интенсивность жилищного строительства в разных частях Киева влияли также местные традиции, этнонациональный состав

населения отдельных районов и подрайонов города, религиозные отличия и экономические возможности жителей. Учитывая, что в пределах Киева, в отличие от большинства других городов империи, так называемая «черта оседлости» проходила непосредственно по городу, это накладывало соответствующий отпечаток на облик районов, где евреи любого сословия могли свободно заниматься предпринимательской деятельностью (в «черту» полностью входили Плоский и Лыбедской участки). Мавританский колорит синагог делал эти районы легко отличимыми от «православного» центра. Так, например, улицу Мариинско-Благовещенскую (нынешняя Саксаганского) вообще можно считать памятником черте оседлости: здесь самая высокая плотность доходных домов в Киеве с самой большой средней этажностью, и около половины домовладельцев были иудеями. Чтобы понять много это или мало, обратимся к статистическим сведениям о населении Киева третьей четверти XIX — начала XX в.

По результатам однодневной переписи 1874 года в религиозном отношении население делилось следующим образом: православных — 77,18%, евреев — 10,25%, католиков — 8,18%, лютеран — 2,15%, прочие конфессии — 2,24% [22]. Обозреватель переписи обращает внимание, что процент евреев в Киеве был относительно низким, например, в Житомире по результатам переписи 1873 года он достигал 44,84%. В социальном срезе большую часть составляли мещане, одну треть населения, нижние чины — одну четверть, крестьяне — одну шестую, остальные сословия — меньше двенадцатой части. Одно духовное лицо приходилось в среднем на 36,28 душ прочих сословий; один дворянин — на 6,45; купец — на 28,11.

В языковом отношении распределение было таково: по-русски говорили — 80%, на идише — 10%, по-польски — 7,7%, по-немецки — 2%, на прочих языках — 2,3% [23].

Комментатор отмечает, что в группу русскоговорящих были также зачислены украинцы и белорусы. И эта графа в свою очередь разделялась на следующие: на литературном языке говорили — 49,82%, по-украински (на малороссийском) — 39,26%, по-русски (на великорусском) — 9,91%, по-белорусски — 1,51% [24].

И последний аспект — по вероисповеданию население Киева в 1874 году делилось следующим образом: православные — 78,48%; католики — 8,18%; иудеи — 10,85%. Русский язык как свой отметили также часть поляков и евреев. Среди мужского населения грамотных в Киеве было 45,22%, полуграмотных и неграмотных — 44,78%; среди женщин соответственно — 27,4% и 62,6%. Наибольшее количество грамотных отмечалось среди лютеран (четыре грамотных на одного неграмотного). У православных неграмотных больше половины. Наихудшее положение среди иудеев (по-видимому, имеется в виду умение читать на русском. — Б. Е.): на одного грамотного четыре неграмотных [25].

Чтобы хоть по некоторым показателям проследить статистическую динамику среди киевского населения в наиболее бурный период развития капитализма, воспользуемся результатами переписи 16 сентября 1917 г. [26]:

	<i>мужчин</i>	<i>женщин</i>	<i>всего</i>
киевлян в целом	209 086	258 505	467 591
русских	94 496	136 883	231 379
украинцев	34 873	41 911	76 784
евреев	40 389	46 848	87 237
поляков	19 256	23 563	42 819
прочих	20 072	9 300	29 372

То есть в процентном отношении гражданских обитателей Киева осенью 1917 года было: русских — 50%; украинцев — 16,4%; евреев — 18,6%; поляков — 9,1%; прочих и неизвестных национальностей — 6%. Обозреватель отмечает, что в мирное время количество мужчин превалировало практически у всех национальностей, и, сравнивая процентное соотношение мужчин и женщин, делает вывод, что мировая война более всего мужчин забрала у русских и наименьшее у евреев [27].

Однако из данного обзора нам интереснее всего социальное распределение по основным национальным группам киевлян. Итак, в 1917 году «самую демократическую группу составляли украинцы»: среди них было наибольшее количество рабочих в относительном залоге — 17 500 (42,3%); домашней прислуги — 6 243 (15,1%); наименьшее количество рантье — 290 (0,7%); свободных профессий — 2 072 (5,0%) и служащих — 9 650 (23,3%) [28].

«Наиболее выразительно обособленную и к тому же буржуазную группу представляли собой евреи»: в три раза больший, чем у прочих национальностей процент домовладельцев — 10 746 (29,7%); наименьший процент рабочих — 7 350 (20,2%); минимум домовой прислуги — 773 (2,1%); свободных профессий относительно больше, чем у прочих национальностей — 4 585 (12,6%); служащих — 9 980 (27,5%). Отмечалось, что служащих среди евреев меньше, чем среди поляков, но больше, чем среди россиян, однако большая часть еврей-служащих работала в торгово-промышленных заведениях и лишь малая их часть в государственных и общественных учреждениях, и в то же время необычно малый (при среднем 1,21) процент рантье — 314 (0,9%) [29].

Однако, следует заметить, что в категорию рантье попадали преимущественно крупные землевладельцы, среди которых в Киеве доминировали поляки (3,0%) и почти не было евреев. Тем не менее среди домовладельцев и, соответственно, подрядчиков и заказчиков на строительство было большое количество

во евреев, поскольку «большая часть домовладельцев и лиц, державших капиталы в деньгах, имели какой-то самостоятельный промысел или службу, где и регистрировались» [30].

Самодельная часть русских киевлян в 1917 году, «не имевшая каких-либо характерных особенностей»: рабочих — 40 150 (35,5%); домашней прислуги — 15 953 (14,1%); домовладельцев — 11 710 (10,3%); рантье — 1 407 (1,2%).

И о поляках, которые «были буржуазно-интеллигентской группой», как видим по цифрам, изрядно отягощенной пролетариатом: среди них наибольший процент служащих — 6 340 (28,8%); и рантье — 651 (3,0%); вольных профессий — 2 210 (9,9%); рабочих — 7 400 (33,9%).

Безработных от общего количества самодельного киевского населения в 1917 году было: украинцев — 3,6%; русских — 3,8%; поляков — 5,0%; евреев — 7,0% [31].

Законодательство об общественных зданиях. В реконструируемом «старом городе» большую значимость традиционно имели общественные здания, и совершенно на особом счету были здания исторические, церкви. Правила о сохранении и починках древних зданий гласили: «Строжайше запрещается уничтожать остатки древних замков, крепостей, церквей, памятников и других зданий древности. Исправление и починка древних зданий и памятников допускается только с согласия Императорского археологического общества и разрешения Министерства внутренних дел» [32]. Сам «старый город» начинает осознаваться как часть истории, что проявилось в отношении к материальным ее следам, и было закреплено законодательно.

Отношение к городу как к исторически дрящемуся феномену культуры проявилось и при строительстве новых общественных зданий. Их проекты, в отличие от частных построек, утверждались Губернским правлением, а не Городской управой. Соответственно к ним предъявлялись и повышенные требования. Здания культурно-просветительных учреждений — музеев, библиотек, театров, народных домов и т. п., строительство которых необычайно возросло по сравнению с предшествующим периодом, наряду с церквями занимали главенствующее положение в объемно-пространственной организации города. Строить их полагалось «преимущественно каменными», на «самых приличных и видных местах», по возможности должен был «сохраняться древне-византийский стиль». От любых построек и от любой соседской межи церковь должна была отстоять на 10–20 сажень. Искусственными должны были быть и создатели церквей: «Постройку церквей должно поручать только таким архитекторам или инженерам, которые производили подобного рода работы, или, по крайней мере, находились при них в качестве помощников под руководством опытных архитекторов» [33].

В церковном строительстве ярко отражалась этническая пестрота населения Киева. И эти особенности учитывались в строительном законодательстве: если римско-католические, протестантские и армяно-григорианские храмы позволялось возводить на тех же основаниях, что и православные, то еврейские синагоги и молитвенные дома «не иначе, как с разрешения губернского начальства, не ближе 100 сажений от христианских церквей» [34].

В заключение к обзору строительного законодательства для Киева следует добавить, что в общем пользовании горожан считались улицы, площади, сады и парки города, на которые распространялось множество специальных постановлений Городской думы, относящихся к их благоустройству и пользованию ими [35]. Постановления эти были довольно дифференцированы — от правил велосипедного движения до обязанностей ежедневного полива тротуаров.

В целом строительное законодательство обеспечивало нормальный режим функционирования всех частей города (при неизменной планировочной основе), качественное развитие и совершенствование городской застройки, благоустройства и экономики при сохранении стабильного каркаса «старого города», что и задавало нормативную базу нового строительства и «естественной», так сказать, перманентной реконструкции городской застройки.

Эспланадные правила для Киевской крепости и их влияние на городское развитие. В ряду общестроительных и градостроительных ограничений особняком стояли так называемые эспланадные правила, сохранявшиеся в Киеве до начала XX в. По мере того как уменьшалось значение крепости для военного дела, она играла все меньшую позитивную роль и в развитии города, становясь для него обузой. В таком контексте происходило сворачивание киевских эспланадных правил в конце XIX — начале XX в. Однако их влияние на форму города во второй половине XIX века было еще слишком велико.

Расширение Киевской крепости в начале XIX в. оказало решающее воздействие на судьбу Печерска. А утверждение в 1826 г. «правильной» эспланады, в 130 сажений, и переселение жителей из ее зоны ускорили перенос гражданского центра города в Старокиевскую часть. В результате уже в 1833 г. из 908 десятин крепости всего 57 осталось под застройкой Печерска [36].

В связи с Крымской войной в 1854 году предполагалось расширить эспланаду до 500 сажений, однако в связи с огромным ущербом от планируемого сноса домов работы не были выполнены. Но в 1859 г. все же введены четыре новые зоны эспланадных ограничений: полоса в 130 сажений должна была оставаться вообще без строений; на расстоянии от 130 до 450 сажен позволялось строительство одноэтажных деревянных домов; до 500 сажен — двухэтажных деревянных на каменном цоколе и на расстоянии более 500 сажен от крепости — любое строительство. Вскоре после введения нового городского положения

эспланадные правила, регламентировавшие уже восемь зон, были распространены почти на весь город. Таким постановлением Инженерного корпуса решительно противостояла Городская дума, считавшая, что «эспланадные правила высочайше утвержденные 3 июля 1872 г. действительно очень ограничили строительство новых зданий в немалой части города». Особое недовольство вызывало распространение правил на Подольскую и Старокиевскую части — эспланада обесценила многие участки, лишая их владельцев кредита и препятствуя каким-либо строительным и хозяйственным улучшениям [37].

Долгожданный перелом в эспланадной политике произошел в 1880-е. В 1881 г. эспланадные ограничения были сняты со всех частей города кроме Печерского и Зверинецкого укреплений. Но одновременно вокруг Киева была зарезервирована полоса шириной в три версты для строительства фортов наподобие Лысогорского, затормозившая на пятнадцать лет развитие пригородов. Последние «Правила о содержании эспланады Киевской крепости» 1896 года регулировали лишь непосредственно примыкающие к крепости территории. С этого времени Лыбедской район начал интенсивно застраиваться многоэтажными домами. Крепость-склад — новый статус Киевской крепости с 1897 г., которая окончательно лишилась эспланад лишь в 1909 г. [38]. В итоге эспланадные правила были упразднены, и на месте бывших незастроенных участков, особенно на равнинной местности, началось интенсивное строительство. Самый выразительный памятник тех лет — улица Эспланадная. Таким образом, последняя полоса территории между Лыбедским районом и Печерском была освобождена для строительства.

В период, когда в России сформировалось разночинное, по сути, гражданское общество, эспланадные правила оставались вне подчинения сословной Городской думе и вне гражданского строительного законодательства. Свертывание эспланадных правил также ускорило угасание оборонной и градообразующей роли Киевской крепости. Но следы, ими оставленные, — незастроенные участки Печерска и Нового строения — по сей день влияют на развитие центральной территории Киева.

Преимственность и городская реконструкция на рубеже веков. В начале XX в. противопоставление центральных частей Киева, традиционного «старого города» «новому городу», который разрастался на территории пригородов, не охваченных планировкой предшествующего периода, становится очевидным. Попытки профессионалов обустроить городские окраины, используя и приспособивая к местным условиям принцип «города-сада» Эбенизера Говарда, были характерным проявлением такого противопоставления. В обсуждениях городов-садов как оптимальной формы предместий большого города в России все более четко очерчивается такое понятие как «старый город».

Специфика старого городского центра, продолжающего застраиваться на основании традиционных норм, обнаруживается, что тоже характерно, при обсуждении проблемы большого доходного дома, важнейшего структурного элемента застройки рассматриваемого периода. В отличие от сторонников «города-сада», полностью осуждавших строительство в городах многоэтажных жилых домов, например М. Г. Диканского [39], киевский инженер-строитель Г. П. Ковалевский так оценивал ситуацию в большом городе: «Практика последних лет доказала, что и с устройством больших многоквартирных домов можно добиться удовлетворительных результатов; между тем старые дома с дорогой землей в центре и многоэтажной застройкой не поддаются исправлению по принципу городов-садов, в виду чего образцовые многоэтажные дома имеют также для нас крупный интерес» [40].

Сложившийся в предыдущий период планировочный каркас Киева во второй половине XIX — начале XX в. по существу не подвергается радикальным планировочным инновациям и начинает оцениваться современниками, как нечто данное, исторически ставшее. Сочетание свободной средневековой и регулярной планировки нового времени, древних церквей, монастырей и новой многоэтажной застройки, рельефа города воспринимается теперь как единое целое. В этом отличие от периода, когда раздробленность Киева, составленность его из самостоятельных «городов» считалась ошибкой, подлежащей исправлению. Теперь включивший в себя обособленные прежде части центр Киева — целостное градостроительное образование, что отразилось и в планировке и в пространственной структуре центральной части города. В отличие от новых предместий, «нового города» городское ядро часто обозначалось профессионалами градопланировщиками как «старый город», обладающий некоторой пространственной константой. Последовательное поддержание такой константы в сфере общекультурной и, в частности, в области строительной и планировочной, по сути, и является устойчивым развитием.

Если созидание и осознание «нового города», «современных» (в значении «modern») пригородов больших городов, в первую очередь опиралось на технику и промышленность и имело перспективный характер, было связано с идеями жизнестроительства, учитывало запросы времени — новый механический и электрический транспорт, средства сообщения, гигиена и санитария — и было ориентировано на коренное переустройство существующего города, мыслилось прежде всего в проектной идеологии, то «старый город» — место освоения сложившейся градостроительной структуры, повседневной «точечной» строительной деятельности, не нарушающей характера целого, устоявшихся связей и городского плана. Иначе говоря, с осознанием города как «старого» (до сей поры ставшего) он тут же превращается в объект реконструкции.

Как видим, главная задача в освоении и развитии существующего планировочного каркаса — сохраняя живую связь с традицией и в первую очередь с городскими планировочными константами, обеспечить совершенствование его градостроительной структуры. Соответственно, развитие центральной части города ограничивалось совершенствованием устоявшихся городских функций, в пределах которых и разрешались основные градостроительные коллизии второй половины XIX — начала XX века. Таким образом, строительными нормами и правилами в «старом городе» обеспечивались: 1) регламентация градостроительных действий; 2) внедрение в городскую ткань новых планировочных комплексов; 3) выявление и оформление архитектурными средствами исторической памяти города; 4) создание объемно-пространственной среды, соответствующей культурно-эстетическим воззрениям эпохи, помимо прочих задач технического и коммунально-хозяйственного характера.

1. См., например: *Беломесяцев А. Б.* Правові основи архітектури. — К., 2006.
2. *Маркевич Б.* О союзах городов по действующему праву // Киевские городские известия. — 1918. — № 2–6. — Кол. 1.
3. *Хаустов П., Гожуло М.* Отсутствие плана г. Киева и необходимость его составления на научных основаниях // Киевские городские известия. — 1918. — № 2–6. — Кол. 20.
4. *Шаноровський Г.* Місцеві будівельні правила, що регулюють забудування м. Києва (В минулому й сучасному). — К., 1929. — С. 5.
5. См.: Сборник Строительных постановлений для города Киева (на основании Строительного Устава, обязательных постановлений Городской думы, циркуляров и решений Правительствующего Сената) / Сост. И. В. Николаев. — К., 1913.
6. Государственный архив г. Киева, ф. 163, оп. 41, д. 6300, л. 19–19 об.
7. Там же.
8. Там же, л. 23–25 об.
9. *Хаустов П., Гожуло М.* Отсутствие плана г. Киева... — Кол. 19.
10. Полное собрание законов Российской империи. — СПб, 1914. — Т. XII, ч. I; Т. XI, ч. 2; Т. VII, ч. 2.
11. См.: *Николаев В. Н.* Строительное законоведение. — К., 1911.
12. Там же. — С. 6.
13. *Матушевич А. А.* Центр Киева в архитектурно-планировочной организации города (Архитектурно-планировочный анализ): Автореф. дис. ... канд. архитектуры. — К., 1956. — С. 7.
14. *Николаев В. Н.* Строительное законоведение. — С. 27.
15. Там же. — С. 30.
16. Там же. — С. 27.
17. Там же. — С. 27–28.
18. См.: *Сроковский К.* Кирпичное производство в Киеве // Зодчий. — 1898. — Вып. VIII. —

С. 57–59; Вып. IX. — С. 65–68; Вып. X. — С. 73–75.

19. Шулеико І. Еволюція забудови міської садиби як відображення будівельної історії Києва середини XIX–XX ст. // Архівіст: Ювілейний збірник. — К., 2002. — Вип. 5. — С. 69–76.

20. Кириченко Е. И. О некоторых особенностях эволюции городских многоквартирных домов второй половины XIX — начала XX в. (От отдельного дома к комплексу) // Архитектурное наследство. — М., 1963. — Вип. 15. — С. 154; Скібіцька Т. В. Прибутковий будинок як провідний архітектурний тип у забудові міст України кінця XIX — початку XX ст. // Теорія та історія архітектури / НДІТІАМ. — К., 1995. — Вип. 1. — С. 105–117.

21. Николаев В. Н. Строительное законоведение. — С. 28.

22. Шамрай С. Київський одноденний перепис 2-го березоля 1874 року (Сторінка з історії марксизму на Україні) // Київ та його околиця в історії і пам'ятках / Під ред. М. Грушевського. — К., 1926. — С. 376.

23. Там же.

24. Там же. — С. 368.

25. Там же.

26. Боровський М. Національно-соціальні перегрупування населення м. Києва в пореволюційний період (1917–1923) // Київ та його околиця в історії і пам'ятках. — С. 432.

27. Там же. — С. 433.

28. Там же. — С. 447.

29. Там же.

30. Там же.

31. Там же.

32. Николаев В. Н. Строительное законоведение. — С. 23.

33. Там же. — С. 24.

34. Там же. — С. 26.

35. См.: Сборник Строительных постановлений...

36. Шаповороський Г. Місцеві будівельні правила... — С. 10.

37. Там же. — С. 11.

38. Там же. — С. 13.

39. Диканский М. Г. Постройка городов: Их план и красота. — Пг, 1915. — С. 165–199.

40. Ковалевский Г. П. Большой город и города-сады. — К., 1916. — С. 6.