

Функции Одесского строительного комитета в контексте истории градостроительства Одессы*

Отвод мест под частные постройки и заведения Обстоятельства застройки

Поскольку херсонский военный губернатор и одесский градоначальник герцог де Ришелье — фактический руководитель и, я бы сказал, идеолог ОСК — стал быстро наводить порядок в организации и правовом обеспечении городской застройки, постольку началось весьма активное жилищное строительство. К примеру, в одном из "отводных дел" фонда ОСК имеется "Ведомость, учиненная в Одесской градской полиции, о начатых строением в нынешнем 1805-м году, с показанием, чьи они именно, домов, магазейнов, лавок, погребов".¹ Из этого документа мы узнаем, что строится 62 плановых дома, 23 магазина, 9 лавок и 4 погреба, из которых в октябре уже окончено 9 домов, 1 магазин и 4 лавки. В числе застройщиков такие заметные фигуры региональной истории, как купец Новиков, генерал-майор Хитрово, негодичант Ризнич (родственник небезызвестного пушкинского знакомого), подполковник Аркудинский, бригадир Грохольский, князь Долгоруков, коммерции советник Форегер. Упоминается шесть греческих купцов и военных, четыре еврейских купца, шляхтич Галецкий, итальянец Антониуцци и др.

Наиболее значимые плановые постройки производились главным образом негодичантами, военными, чиновниками (военные и чиновники часто выступали в качестве подрядчиков по казенным работам и поставкам), подольскими шляхтичами (производителями сельскохозяйственной продукции). Все эти категории застройщиков в той или иной степени занимались предпринимательством и ощущали нехватку наличных денег, постоянно находящихся в обороте. По этой причине порой даже состоятельные, солидные застройщики нередко вынужденно затягивали строительство. Многие из них обращались в Комитет с прошениями ссудить их заимообразно определенными суммами на окончание той или иной постройки. Из дел ОСК видно, что он неоднократно шел навстречу таким просителям, разумеется, исходя из своих возможностей. Так, одесский житель

* Продолжение. Начало в кн. 35.

Франц Бло 15 июня 1805 г. получил 500 рублей на построение дома сроком на один год под 6% годовых плюс 1% от этих процентов — на обновление городского пожарного инвентаря (стандартная формула комитетского кредитования). Годом ранее на тех же условиях 1000 рублей взял у Комитета другой местный предприниматель, причем "по уважению причин объясненных" ему отсрочили выплату долга еще на один год.²

Однако из-за недостатка комитетских средств подобные подпитывающие инъекции делались крайне ограниченно. Поэтому герцог де Ришелье лично занялся поиском, так сказать, целевых финансовых средств. Значительная сумма была им изыскана и позаимствована в Херсонском приказе общественного призрения. В 59-м фонде сохранилось "Дело о ссуде одесских жителей для строения домов и лавок из суммы 50 тысяч рублей, поступивших заимообразно из Херсонского Комитета"³, фрагменты которого цитируются ниже.

"Получено 15 октября 1806. Учрежденному в Одессе Комитету. Предписание. Вникая в действительное положение желающих водвориться в здешнем городе и соображая протекших лет опыты, усмотрено мною сделанное правительством вспомоществование частным людям в распространении строением города делает успех. Сим побуждаясь, посредством министерства финансов испросил я высочайшее монаршее дозволение отделить из отпущенных Херсонскому приказу общественного призрения на ссуду тамошним жителям, желающим строить мореходные суда, ста тысяч рублей, отпустить в сей Комитет пятьдесят тысяч рублей с тем, чтоб из оных раздавать под залоги желающим строиться, за обыкновенные проценты на два только года. На каковой конец предписано мною херсонскому гражданскому губернатору господину действительному статскому советнику и кавалеру Гладкому в самоскорейшем времени из Херсонского приказа означенную сумму доставить в сей Комитет, по получении коей будет обязанностью Комитета под несомнительные и верные залоги, сходственно узаконения и на законные проценты на срок выше назначенный, выдавать объявившим желание заимообразно получить из таковой суммы, соображаясь во всем с правилами на таковой случай изданными. Комитет не преминет давать в заем частями, небольшим количеством, так, чтоб многие могли участвовать в сем благонамеренном пощении. Генерал-лейтенант Дюк де Ришелье".⁴

Из содержащегося в деле реестра⁵ видно, что 29 горожан получили ссуду на общую сумму в 40 тысяч рублей и сроком от одного до двух лет. Остальные 10 тысяч пошли на покупку быков по заказу австрийского дво-

ра. В числе заемщиков 12 купцов, 2 мещанина, 5 военных, 5 дворян, 4 чиновника и 1 церковнослужитель. Впрочем, как было сказано, в числе военных, дворян, чиновников нередко видим тех же предпринимателей. Не обижен один из деятельнейших сотрудников ОСК подпоручик Кривичков, получивший на два года 1500 рублей. Деньги заняли такие солидные негодяи, как Амвросио, Андрич, Бабарыкин, Дестуни, Кленов, Лигда, Петараки, Протасов, Флоганти, барон Миллер, подполковник Аркудинский, надворный советник Шемиот, дворяне Еремей и Яков Савоини, протоиерей Греческой церкви Пулакий, еврейский купец Ицкович и др. Подробная информация о порядке выдачи этих ссуд и представленных залогах может быть почерпнута в журналах ОСК.⁶ Между прочим, компенсацию заимствованных средств некоторые заемщики затянули на долгие годы.

Все эти частные постройки возводили "вольные люди", что явилось следствием здравого расчета герцога де Ришелье. В 1806 г. начались военные действия, затормозившие отпуск зерна и муки из одесского порта, и таким образом пришлые чернорабочие, занимавшиеся погрузкой судов, остались незадействованными. Выдавая ссуды местным жителям на домостроительство, герцог дальновидно имел в виду и тот позитивный результат, что эти свободные руки получают работу.⁷

За два года до описываемых событий, в 1804 г., герцог де Ришелье заимообразно выделил 80.000 рублей из "портовой суммы" в ссуду одесским жителям на два года для строительства новых домов. Этими средствами воспользовалось около 60 человек.⁸

Упомянем еще о персональной экстренной помощи Комитета. 8 августа 1812 г. столярный мастер Эпнер пишет в ОСК о том, что заготовил материал и приступил к строительству дома. Просит заимообразно 500 рублей. В ответ последовало небезынтересное определение: "Уважая, что проситель, как известно Комитету, хороший столярный мастер, трудолюбив и доброго поведения, с тем вместе известно, что начал производить постройку дома на отведенном от Комитета месте, то, желая водворить его здесь, выдать в помощь на производство постройки заимообразно пятьсот рублей из суммы портовой под залог начатой постройки и всего заготовленного материала, а по окончании дома оный весь должен поступить Комитету в залог сроком на десять месяцев. В исправном платеже взять обязательство". Ссуда выдавалась под обычные проценты.⁹ Другими словами, помимо сооружения домов для колонистов, ОСК помогает им и, так сказать, в частном порядке.

Что до строительства колониистских домов, то оно осуществлялось за счет казны под эгидой Комитета. Работа эта, в частности, исполнялась подрядчиками одесскими купцами, братьями Василием и Петром Ефремовыми не позднее начала 1805 г., которые оказались не вполне исправными.¹⁰ Дома строились в двух районах: близ будущей улицы Ремесленной (Нижняя Немецкая колония) и Лютеранской площади (Верхняя Немецкая колония). Упоминания об этом разбросаны во многих архивных делах. Обстоятельства одного сюжета отчасти иллюстрирует дело "По отношению Одесской городской думы о выдаче данной наследникам гротс-либентальского колонииста Иоганнеса Санценбахера на дом в 3-й части".¹¹

27 апреля 1845 г. Дума сообщает в ОСК о донесении старосты немецкого мещанского общества. Тот не находит препятствий к выдаче документов на дом вдове колонииста колонии Гротс-Либенталь Луизе Санценбахер, так как казенный долг за это строение уже выплачен. "По списку, имеющемуся при делах сей Думы о домах, построенных от казны при водворении в Одессе колониистов, что ныне мещане, ремесленники, видно: показан под № 31 дом, принадлежащий колониисту колонии Гротс-Либенталь Иоганнесу Санценбахеру, переданный ему с согласия одесского немецкого мещанского общества от ремесленника Георгия Гегла, с тремя при нем флигелями и принадлежащими к ним постройками и местом, которое мерою в длину 25, а ширину 15 сажень, и что на дом этот, состоящий в 3-й части города, колониист Санценбахер получил из сей Думы, вследствие заключения ее, состоявшегося 25 апреля 1838 года, временное свидетельство".¹² Городской архитектор Козлов фиксирует наличие двухэтажного магазина в 3-й части города, в XVI квартале, № 186¹³ — это нечетная сторона улицы Торговой, меж Нежинской и Ямской (Немецкой), то есть близ Верхней Немецкой колонии.

Далее сообщается о том, что в делах ОСК "имеется отношение Попечительского комитета об иностранных поселенцах южного края России от 21 февраля прошлого 1838, № 896, о том, что ремесленные колониисты, прибывшие в 1802 году из-за границы в Россию, поселены в городе Одессе, на основании высочайшего манифеста, последовавшего 20 июня 1763 года, и доклада г-на министра внутренних дел, высочайше утвержденного 20 февраля 1804 года". Теперь — самое главное: "Построение же домов для тех колониистов в Одессе на счет казны происходило в 1805 году по предписанию бывшего херсонского военного губернатора от 5-го апреля 1805 года на местах, отведенных сим Комитетом по отношению бывшего члена Новороссийской опекунской конторы Бригоцци (так в документе. — О. Г.), управ-

лявшего одесским водворением. Но были ли утверждены для построения колониетских домов фасады или нет, того из дел Комитета не видно. А как потом, по расчислению долгов колониетских, пришлось казенного ссудного долга по 1089 руб. 77 ^{1/2} коп., то долг этот ко взысканию передан на расторжение городского начальства в 1825 году [...]. По учиненной в делах сего Комитета выправке, никакого сведения о времени отвода в городе мест под построение колониетских домов на счет казны не оказалось".¹⁴

Из данного документа следует, что: 1) хронология отвода мест под колониетские дома неизвестна; 2) строительство осуществлялось в 1805 г.; 3) дома строились за казенный счет, однако фактически это была ссуда, подлежащая возврату; 4) ссуженная сумма раскладывалась равномерно на всех колониетов и таким же образом компенсировалась; 5) до определенного момента колониетские дома были коллективной собственностью.

Сооружение колониетских домов в окрестностях Одессы и в целом в Северном Причерноморье началось ранее, в 1804 г. Из архивных документов видно, что в начале 1805 г. предъявляются претензии к подрядчикам Ефимовым, причем за одним из братьев числится долг по винному откупу.¹⁵ В журнале ОСК от 17 февраля 1805 г. говорится о выдаче суммы на водворение колониетов — 20.400 рублей, — члену Новороссийской конторы опекунства И.О. Бригонци¹⁶. Примерно в тот же период колониетам отводились и места под хутора на городской земле, то есть под садоводство.¹⁷

Издержками процесса бурного строительства были массовые перестройки и перепланировки первых патриархальных одесских домиков, при которых довольно часто игнорировались утвержденные или выданные Комитетом планы. 16 октября 1806 г. в ОСК поступил следующий лаконичный рапорт Ферстера: "По дошедшему ко мне от г-на архитектора Фраполли уведомлению и личному моему свидетельству, доношу Комитету, что во многих местах ломаются дома и строятся вновь без всякого подписанного плана, и с тем данные от его сиятельства (герцога де Ришелье. — **О. Г.**) повеления пренебрегаются, и прежнее самоволие в строениях, худо построенных, обновляется, и вид города вновь портится, и для того прошу Комитета войти своим предписанием к г-ну полицмейстеру — всех таких строений без планов не строить до представления фасадов, и частных приставов обязать впредь над сим установлением смотрение иметь". На этом рапорте стоит резолюция: "Писано в полицию 10 октября"¹⁸.

Городская полиция довольно долго выполняла функции строительной инспекции, что в то время и даже гораздо позже приводило ко многим недоразумениям (к этой проблеме мы еще вернемся). Что касается устройст-

ва горожанами по указке ОСК разнообразных торговых заведений и предприятий, то об этом будет сказано в соответствующих разделах.

Помимо полуофициальной застройки в центральной части города и предместьях (прежде всего, в Молдаванской Слободке), незаконные строения, в основном, землянки и полуземлянки, на протяжении многих лет существовали в Карантинной и Военной балках, по приморским обрывам. Высочайше утвержденным планом 1803 г. строительство здесь не предусматривалось, исключая устройство хлебных магазинов (амбаров) в Карантинной балке. Как же возник "самострой"? Почему его так долго терпела городская администрация?

Дело в том, что при первичном заселении Одессы, еще до официальной раздачи мест, тут ощущалась острая надобность в рабочих руках и гужевом транспорте. Приходящие "для казенных и городских работ" лица и отставные военные сооружали землянки по балкам и обрывам для временного жительства. "Далее, по окончании контрактов и переселении в город, они продавались, переходили в другие руки, и с некоторою починкою могли существовать до сих пор". Но возводились эти строения без надлежащего плана, оказывались неуместными, служили рассадником всяческих беспорядков. Комитет долго не мог принять решительных мер по недостатку в суммах, по мотивам интенсификации заселения города и др. Насельникам многожды сообщалось чрез полицию, что это дело временное, что они должны перебраться на места, по плану назначенные. Просителям отказывали в узаконении временных жилищ. А чтобы помочь переселиться, нужны были пособия: в самом деле, не оставлять же людей без крова¹⁹.

Проблема эта обсуждалась в ОСК 13 июня 1812 г. в присутствии герцога де Ришелье. Было принято решение переселить тамошних жильцов на избранные в городе места. "Сии места назначить в одной части города, именуемой ПЕРЕСЫП (изначально оный топоним функционировал исключительно в мужском роде — **О. Г.**)". Оно выгодно наличием свободных мест, тут можно строить и маленькие дома — по удаленности от главных улиц. Пришли к выводу: на законном основании "сочинить пристойные фасады", отличные от общепринятых. Вместе с тем, если бы кто выказал пожелание селиться в городе, то ему это дозволялось, но с непременно условием построиться в один год по общему плану, а иначе место отбиралось. Учитывая несостоятельность переселенцев — отставных военных людей, "просторабочих", "весьма посредственных ремесленников", "мещан же по большей части шинкарей" — без материальной помощи переселить их не представлялось возможным. Комитет располагал не-

которой суммой на пособие, но ее было явно недостаточно. Тогда выработали поэтапный принцип реализации проекта:

1) Всех мещан переселить непременно в текущем году. Полиции оценить их строения, выдать половину оценочной суммы в виде пособия на перенесение материала и производство постройки; другую половину предоставить хозяину стройматериалами.

2) Оценить жилища отставников, но переселение их отложить до 1 мая 1813. Прежде определить их материальное состояние и социальное поведение. Во всех отношениях исправных переселить наравне с мещанами, а замеченных в беспорядках оставить до 1 мая. Исполнение возложили на членов Комитета, а оценку строений и сбор соответствующих сведений, включая информацию относительно намерений переселенцев, — на полицию²⁰.

К чему привели означенные меры, мы увидим в разделах, посвященных истории формирования конечных пунктов переселения — Пересыпа и Арнаутской Слободки.

Другим негативным моментом в ходе раздачи мест под застройку были чиновничьи злоупотребления. Хорошее представление об этом сюжете — в контексте общих обстоятельств гражданского строительства — дает хранящееся в фонде ОСК дело "Относительно построения домов по высочайше утвержденным фасадам"²¹. Здесь на листе первом представлена копия с указа его императорского величества, полученная 9 марта 1810 г., относительно злоупотреблений при раздаче мест. Замечания, собственно говоря, носят абстрактный характер, то есть речь идет не об Одессе конкретно, а о типологических нарушениях, замеченных в разных городах Юга России. Однако совершенно ясно, что и в сем строящемся городе подобные эксцессы, как принято говорить, имеют место быть. Власть предержавшие чиновники, говорится в этом документе, "разбирают лучшие в городе места — не по состоянию застроить, а для прибытка из продажи оных", предумышленно оставляют выгодные места незастроенными. "Между тем люди, являющиеся с состоянием строиться, теряют, теряет и город от долговременной незастройки мест разобранных"²².

Обращая на это внимание губернского начальства, делается, однако, существенная оговорка: "Несправедливо бы было ограничением числа даваемых мест ограничить желание людей строиться и тем воспрепятствовать успешнейшему застроению города, когда иной один в состоянии несколько мест застроить. Но справедливость требует не отдавать всех лучших мест одному, когда представляются также строить и другие, кои такое же право, как и тот, на получение места имеют, чтобы одного качества мес-

та не одному, но всем желающим поровну достались". Вторым пунктом высочайших указаний значится: отдавать места только по предварительному представлению плана предположенному строению, "и с тем, чтобы в течение года хотя бы начало строению тому было сделано, буде же в течение года без строения останется, в таком случае, отбирая, отдавать другим, более состоятельным строиться". При этом пошлина, взятая за землю, не возвращается, а с нового застройщика взимается таковая же.

24 марта 1810 г. Комитет получает от герцога де Ришелье чертежи высочайше утвержденных образцовых фасадов для частных домов с прилагаемыми инструкциями министра внутренних дел²³. Суть циркуляра сводится к следующему: 1) отныне дозволяется строить дома не иначе, как по одному из выбранных застройщиком образцовых фасадов; 2) ежегодно в декабре следует направлять в министерство отчет о том, какое количество зданий и сооружений и по каким фасадам возведено в текущем году. Эта директива имела последствием запись в журнале заседаний Комитета от 28 марта 1810 г.: "[...] предписать г-ну городовому архитектору Фраполли, чтобы он отныне в сочинении планов на строения частные и в производстве оных поступал по присланному высочайше утвержденным фасадам экземпляру"²⁴. Согласно циркуляру от 6 июля 1811 г., герцог де Ришелье 23 августа того же года передал в ОСК к исполнению полученные от министра полиции высочайше апробированные образцы фасадов для заборов и ворот к частным строениям²⁵.

Для удобства составления ежегодных отчетов о приватном домостроительстве прислали исполненную типографским образом образцовую "Табель, показующую число частных домов, построенных в городах Санкт-Петербургской губернии в течение 1810 года по высочайше утвержденным фасадам": фасады №№ 1, 8, 12, 50, 76, 92, 100²⁶. Этот документ, между прочим, позволяет сравнить интенсивность застройки Одессы и целого ряда других городов: самой северной столицы²⁷, Шлиссельбурга, Кронштадта, Луги, Царского Села, Ямбурга и Ладоги. Разумеется, молодой порт застраивался куда более высокими темпами.

В деле содержится и важная информация, связанная с изменением функции самого города. После успешной военной кампании на юге, начавшейся в 1806 г., юная Одесса постепенно теряет значение военного приграничного форпоста. 30 октября 1811 г. последовал именной указ, "объявленный Военной коллегии военным министром", об исключении Одесской крепости из числа штатных и обращении ее со всеми воинскими зданиями в карантин²⁸. После этого началась активная застройка квар-

талов, примыкавших к упраздненной крепости со стороны Карантинной балки — квартал ЛП Военного форштата (нечетная сторона улицы Канатной) и кварталы, примыкающие к Арнаутской Слободке. Следующий документ — ордер, адресованный одесскому полицмейстеру еще до упразднения крепости, наглядно объясняет, почему застройка этого района до определенного момента была затруднена или вообще невозможна.

"1-е. При пограничных крепостях на эспланадах в расстоянии 130 сажень от гласиса никаких строений не заводить, и старое починивать не допускать. 2-е. На форштатах за эспланадами строения располагать под анфиладу крепостных". Строения эти могут быть только деревянные, без каменных фундаментов. Вокруг домов и огородов запрещается копать рвы и погребя. "3-е. Самые огороды позволять заводить на эспланадах, от конца гласиса не ближе 50 сажень, с тем, однако ж, чтобы огораживаемы были тонкими кольями или решетками, а бревенчатыми досками или палисадом обносить их запрещать". Каменные фундаменты под деревянные строения дозволено строить не ближе 450 сажень от крепости"²⁹.

Из последующих материалов этого дела выясняются занимательные подробности регламента допустимых отступлений от высочайше утвержденных фасадов. Так, в циркуляре министра полиции от 23 ноября 1811 г., адресованном херсонскому гражданскому губернатору, читаем: "По вступившим из некоторых губерний представлениям о неудобствах, встречаемых в построении частных домов, государь император высочайше указать соизволил предписать циркулярно г. начальникам губерний, что строение домов по апробированным фасадам может быть произведено в большей или меньшей величине, с уменьшением числа окон и размера их". То есть можно пропорционально уменьшать или увеличивать образцовый фасад. При этом, однако, делаются следующие оговорки. 1) Во всяком фасаде посередине должно быть окно, а не простенок. Другими словами, общее число окон должно быть нечетным. 2) Высота окон должна быть не менее 2 ^{1/2} аршин, а ширина не менее 1 ^{1/2} аршин, за исключением магазинов и антресолей, в коих окна могут быть и ниже. 3) Простенки меж окнами не могут быть уже ширины окна. При этом расстояние от верхней части окна до кровли с карнизом не может быть меньше 1 ^{1/2} аршина. 4) Форма и украшение фасадных окон остаются образцовыми, — с тем чтобы менялся лишь размер, но не фасон. 5) Если речь идет о строительстве маленьких домов малоимущими, определить высоту окон не менее 2 аршин, а ширину — 1 аршин и 2 вершка. При этом нижняя часть окна должна возвышаться не менее чем на 2 аршина над землей, а расстояние от окна до кровли с карни-

зом — не менее 1 аршина. То есть минимальная высота строения должна составлять не менее 5 аршин, не считая высоты кровли, каковая не должна быть "выше 4-й части ширины самих строений"³⁰. В директивных документах говорится не только о фасадах, но и о планах, а кроме того, о денежных взысканиях с непослушных застройщиков³¹.

Как отреагировали на строительные нововведения горожане и контролирующие инстанции, видно из рапорта инженера, генерал-майора Е.Х. Ферстера на имя герцога де Ришелье, полученного 4 августа 1810 г. "Из присланных при указе фасадов видно, что государю императору угодно, чтобы здания, в городах строящиеся, были выведены по правилам архитектуры. Хотя планы за утверждением вашего сиятельства из Комитета сходственно высочайшим фасадам, и выдаются, но за постройкою по плану зданий таковых худое наблюдение. Многие вовсе с фасадами не соответствуют, в колоннах и карнизах такое безобразие, что какого оные чина (то есть ордера. — О. Г.), вовсе судить не можно. А как таковые упущения навсегда остаются, и насчет тех относится будут, которые для надзора приставлены, то вашему сиятельству о сем представляю. Прошу дать повеление, чтоб городской архитектор с одним на то отряженным частным приставом еженедельно осматривали вообще вновь производимые строения, так же и перестраиваемые: сходно ли с планами строятся или нет. Потом подавали б в Комитет по понедельникам рапорт. Буде окажется неправильно построенное, то без отлагательства сломать и исправить, из чего, по недопущению до беспорядка хозяина, убыток не может быть большой". В тот же день на этом документе проставлена комитетская резолюция: "По повелению его сиятельства дать повеление полиции, чтоб в точности выполнили по предложенному в сем рапорте замечанию". 8 августа ОСК направил в полицию соответствующее предписание³².

И наконец, в том же чрезвычайно информативном деле есть материалы, относящиеся к составлению очередного плана города в контексте оформления атласа Херсонской губернии. 20 ноября 1811 г. одесский полицмейстер пишет в ОСК о том, что министерство полиции собирает сведения: "когда и кем заложен город Одесса, при ком более продолжалось построение оно-го, сколько в городе кварталов и улиц". Он получил также и повеление херсонского гражданского губернатора на сей счет. В комитетской резолюции говорится о предписаниях от 27 ноября о составлении нового плана и от 4 декабря о доставлении старого плана. 12 декабря ОСК получает от герцога де Ришелье копию отношения херсонского гражданского губернатора от 30 ноября 1811 г. следующего содержания: "К составлению атласа Херсон-

ской губернии по предписанию г-на министра полиции необходимо нужен план города Одессы, и как оно в чертежной здешнего губернского землемера вовсе нет, то я покорнейше прошу ваше превосходительство кому следует приказать препроводить оный план ко мне для скопирования. И как предписанием бывшего г-на министра внутренних дел князя Куракина требовалось, чтобы на каждом плане городском означено было, в каком он должен быть положении по высочайше подтвержденному плану: что в оном существует и остается без уничтожения, что назначается к проекту и что полагается устроить вновь, то я покорнейше прошу вас, милостивый государь мой, приказать составить по сих предметах, относящихся до плана, ясную записку, и оную вместе с планом препроводить ко мне"³³.

О каких планах здесь идет речь? Во-первых, о высочайше утвержденном генеральном плане Одессы 1803 г. Во-вторых, о плане города архитектора Ф. Фраполли 1807 г., который упоминается выше как "старый план"³⁴. В-третьих, вероятно, о плане Е. Ферстера 1811г.³⁵, на котором подробно запечатлены оборонительные и другие казармы. Во всяком случае, уже 9 марта 1812 г. герцог Ришелье возвращает ОСК план городских кварталов, полученный от министра полиции³⁶.

Наблюдение за правильностью фасадов после получения высочайшего предписания в самом деле усиливается. Так, например, 11 августа 1813 г. Фраполли рапортует в ОСК, что одесский купец Георгий Кехрибарджи (Военный форштат, XV квартал, место № 125 — это на перекрестке Греческой и Екатерининской улиц) с одной стороны построил дом по плану, "а с другой — окошки и двери опущены против плана ниже в поларшина, в верхнем этаже окошки сделаны не по плану"³⁷. Комитет тут же сигнализирует в полицию, чтоб та проследила исполнение надлежащих исправлений. В мае того же года Комитет обязывает иностранного грека Кирилла Касуфаса перестроить находящийся в Карантинной балке дом в магазин. Суть в том, что согласно генплану, в оной балке не предусмотрено сооружение жилых домов, а только магазинов. Дом куплен Касуфасом у купца Еройского за 2550 рублей. Последнему же место отведено 15 июня 1808 не под дом, а как раз под магазин. Поэтому Касуфас и должен преобразовать строение в магазин по утвержденному плану и фасаду³⁸. Примеров такого рода довольно много.

Но вернемся к вопросу о злоупотреблениях в ходе раздачи мест под застройку и, в частности, об отводе одному и тому же лицу сразу нескольких мест, каковые он физически был не в состоянии построить, а также о фактической спекуляции местами. Здесь на самом деле подлинные

злоупотребления нередко соседствуют или переплетаются с мнимыми, обусловленными сиюминутно складывающимися обстоятельствами. Возьмем хотя бы первичный отвод мест 15 сентября 1794 г. Тогда, например, их получило множество военных, значительная часть которых по разным причинам не могла выстроить дома: одних переводили по службе в иные города, другие не обладали достаточным капиталом, третьи просто не собирались связывать свою дальнейшую жизнь с таким захолустьем, в особенности после кончины императрицы.

Как видно из первичного реестра, редко кто из первопоселенцев получал более двух мест в одни руки. Правда, по четыре места получили сам Иосиф де Рибас и ближайšie к нему лица: инженер-капитан Кейзер, штаб-лекарь Милашевский, по три — будущий казначей ОСК полковник Чехненко, капитан Бицилли, капитан 2-го ранга Бардак, граф Смекио, купец Георгий Врето, граф Прот-Потоцкий и граф Северин Потоцкий. Остальным назначены по одному или по два места³⁹. Однако, как было сказано выше, уже в 1795 г. некоторое число мест сменило владельцев. Так, Иосиф де Рибас построился совсем в другом районе, на Польской улице, а впоследствии крупный экспортер Вучина соорудил здесь хлебные магазины⁴⁰. По городскому плану, это XVII квартал Военного форштата, место № 145, на углу Польской и нечетной стороны Полицейской улицы⁴¹. Что касается мест Иосифа де Рибаса в I квартале Военного форштата, то они впоследствии застроены семейством Бларамберг. Георгий Врето в конечном итоге выстроил дом не на отведенных местах в Греческом форштате, а в IV квартале Военного и т. д.

Неисправность целого ряда застройщиков привела к тому, что на самых первых этапах устройства Одессы недостатка свободных мест вовсе не ощущалось. Напротив, администрация была крайне заинтересована в том, чтобы потенциально способные к застройке лица получали столько участков, сколько просят. Но уже к середине 1800-х ситуация изменилась: места в центральной части города были разобраны, и возникла проблема качества застройки. В частности, некоторые домовладельцы заводили на смежных участках сады (в принципе, под садоводство отводились участки в предместьях, на городском выгоне, в балках, близ приморских обрывов), а это становилось непозволительной роскошью при возникавшем дефиците мест. Вот тут-то как раз и начинает отчетливо проявляться иронический тезис о том, что и при всеобщем равенстве есть фигуры, каковые равнее иных прочих.

Судя по всему, наибольшее число мест досталось военному коменданту города и одному из руководителей Строительного комитета генерал-

майору Фоме (Томасу) Александровичу Кобле. Ему принадлежал весь XVIII квартал Греческого форштата — целых 20 мест, №№ 216-235 — все пространство, заключенное меж улицами Садовой, Дворянской, Коблевской и Торговой. В 1794 г. (в 1795-м этот отвод подтвержден) он, тогда еще подполковник, получил лишь два места, №№ 90-91, в соседнем, VIII квартале, примыкающем к будущей Соборной площади, но не застроил их⁴². 10 июля 1813 г. Кобле подает в Комитет прошение: "На отведенных мне местах, состоящих на Греческом форштате, в XVIII-м квартале под № 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 и 235-м выстроил я на первых четырнадцати номерах дом и другое строение и развел сад. А на последних шести номерах — шесть лавок, по плану, Комитетом утвержденному. Но на спокойное владение не имею открытого листа. Комитета покорнейше прошу на застроенные мною места, состоящие пода лавками, № 230, 231, 232, 233, 234 и 235, и домом и другими строениями, под № 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 и 229 выдать мне открытые листы". Тогда же, основываясь на донесении Фраполли об освидетельствовании указанных мест, военному коменданту выдают владельческие документы⁴³. Все бы ничего, но из городских планов 1814-1830 гг. отчетливо видно, что Кобле фактически застроил лишь места вдоль Дворянской и Торговой улиц, а все остальные участки, №№ 220-229, были заняты садом. Однако никто, и прежде всего, ОСК, не предъявлял к нему никаких претензий.

Здесь уместно вспомнить и обширный участок в еще более привлекательном районе, принадлежавший отставному секунд-майору Феликсу де Рибасу, младшему брату первого начальника Одессы. Ему принадлежал тоже целый квартал — LXIV на Греческом форштате, места №№ 686-696. Указанный квартал впоследствии слился с соседним, LXV, ввиду расширения Казенного сада. Изначально же будущая улица Ланжероновская, продолжавшаяся от Гаваной до Преображенской, рассекала этот сдвоенный квартал на две части. Это видно из генеральных планов 1802-1803 гг.⁴⁴. Соединение двух кварталов в один привело к тому негативному последствию, что первостепенная транспортная артерия от Херсонской рогатки напрямиком к Таможенной площади по Ланжероновскому спуску разрывалась Городским садом. Теперь гужевому транспорту приходилось объезжать его по Дерibasовской либо по Казарменному (впоследствии — Малому) переулку. Именно поэтому, кстати, уже в то время роль Дерibasовской в "раскладке улиц" несколько усилилась, а впоследствии, как мы увидим ниже, по ней проложили шоссе от Александровского проспекта до Ришельевской.

К сожалению, сохранившиеся архивные документы не дают однозначного ответа на вопрос, когда именно эти места достались Феликсу де Рибасу. Во всяком случае, отвод состоялся не ранее 1795 г., ибо при раздаче 15 сентября 1794 г. до этих кварталов еще не добрались. Согласно раскладке 1794-го, Феликс получил места №№ 32-33 в V квартале Военного форштата, а это часть будущего Ришельевского лица со стороны Ланжероновской улицы, до Екатерининской. Другой брат Иосифа де Рибаса, премьер-майор Андрей де Рибас, получил №№ 29-30 в том же квартале, то есть смежные места со стороны Дерibasовской. Впрочем, из отдельных архивных документов видно, что все эти четыре места были застроены довольно значительной постройкой, принадлежавшей как раз Иосифу де Рибасу⁴⁵.

Как это можно растолковать? Вероятно, так, что его братья не имели возможности застроить означенные участки, а он, располагая определенными ресурсами, построился на принадлежавших им местах и сделался фактическим владельцем. А далее это сооружение — "дом главного военного начальника"⁴⁶ — было продано в казну, и там помещалась сперва коммерческая гимназия, а затем благородный институт, впоследствии преобразованный в лицей. К.Н. Смольянинов прямо говорит о том, что Иосиф де Рибас получил под застройку весь I и весь V квартал⁴⁷: последний из них, надо полагать, в 1795-м. Опять-таки у Смольянинова встречается упоминание о саде адмирала де Рибаса в самом городе со ссылкой на архивное дело начала 1796 г.⁴⁸. Но в каком квартале был этот сад, неясно: в V, или речь идет уже о LXIV?

Вероятно, коль скоро Феликс де Рибас на первых порах остался без собственной недвижимости, то ему, надо полагать, в ходе следующей раздачи мест и отвели весь этот соседний квартал. Подобную щедрость нельзя объяснить иначе, как близостью к первому административному лицу. Более того, Феликс более или менее активно строился лишь в бытность своего влиятельного брата в Одессе, похоже, заручившись поддержкой того же рода, о которой толкуют генерал-аншефу Прозоровскому, ссылаясь на князя Г.С. Волконского⁴⁹. Но не успел Иосиф де Рибас оставить город, уже с конца 1790-х, как Феликс безостановочно вовлекается в разного рода судебные тяжбы: материальные претензии к нему предъявляют архитектор Фраполли⁵⁰, майор Поджио⁵¹, подпоручик Шрейбер⁵², бригадирша Качковская⁵³. Сюжет завершается вынужденной продажей его домов в казну и, безусловно, неизбежным дарением разведенного при них сада городу⁵⁴.

В некоторых дореволюционных изданиях, впрочем, встречаются упоминания о том, что места в районе будущего Городского сада просто-на-

просто подарены Иосифом де Рибасом брату в конце 1796-го или в начале 1797 г., когда он оставлял Одессу⁵⁵, однако непосредственных архивных подтверждений пока не обнаружено.

В данном контексте важен вовсе не хорошо известный факт продажи домов и дарения сада. Тут небезынтересен, скажем так, характер хозяйственного освоения Феликсом де Рибасом чрезвычайно значимой территории в формирующемся элитарном центре Одессы. В самом деле, дом по Дерibasовской близ Преображенской и находящийся далеко в тылу флигель — единственные постройки, существовавшие на всем квартале в 1802-1803 гг. Из упоминавшихся выше архивных дел 1806-1809 гг. видно, что помимо оконченного и эксплуатируемого двухэтажного дома с подвалом на сводах Феликс лишь начал строительство другого двухэтажного здания, на углу Дерibasовской и Гаванной (этот второй дом он закончил уже постфактум, в соответствии с заключенным с Комитетом контрактом). Если не считать незначительных хозяйственных построек, все остальные места заняты садом. Тем не менее, владельца никто не притесняет, хотя официально места здесь отводятся исключительно под домостроительство, а не под садоводство. И это невозможно объяснить иначе, как особым положением отдельных одесситов.

А теперь обратимся к прямо противоположному и не менее показательному примеру. Помещик Тираспольского уезда статский советник Николай Егорович Карпов жалуется Комитету, что вообще оставлен без мест, отведенных ему под застройку. Он прослужил более шести лет в Одесском карантине, буквально со времени его основания, а затем был перемещен по службе в Дубоссары, в тамошний сухопутный карантин. В свое время Н. Карпов получил места на Греческом форштате, в XXXV квартале, №№ 519, 520, 521, 522, начал возводить каменные строения, но из-за его отсутствия в Одессе, ввиду создавшейся бесконтрольной ситуации, начатые строения разобрали, камень растащили, *да сказали, что не может один человек иметь столько мест*. Участки его застроили Городским госпиталем и богадельней, осталось лишь место под горой (то есть на склоне Херсонского спуска). Поэтому он просил хоть что-то за ним утвердить⁵⁶.

Разумеется, у Карпова, даже принимая во внимание уважительные причины, на формальных основаниях могли отобрать участки, поскольку они не были обзаведены в срок. Показательно другое — характер мотивации отбора, а именно ссылка на то, что один застройщик не может иметь столько мест, в данном случае всего четырех. А как же тогда Кобле, де Рибас или, скажем, тот же Ферстер (одно из самых значимых лиц ОСК), имевший го-

раздо больше мест в куда более выгодном XIX квартале⁵⁷, по Торговой улице, меж Садовой и Херсонской, да еще несколько в других?

Здесь уместно напомнить, что подполковник Карпов, первый начальник (директор) карантин⁵⁸, блистательно предотвратил эпидемию чумы в августе 1797 г. Если бы не его четкие решительные действия, Одесса вымерла бы еще на стадии своего младенчества⁵⁹. Тот же Карпов принимал непосредственное участие в заготовке померанцев для поставки ко двору императора легендарной посылки в феврале 1800 г.⁶⁰. Несмотря на все заслуги, с ним обошлись свирепо: челобитную нимало не уважили.

Между прочим, место Карпова под горой отвели родственнику и адъютанту герцога де Ришелье графу Рошешуару⁶¹, который, однако, тоже не успел построиться. К слову, из мемуаров самого Рошешуара видно, что близкие к Ришелье чиновники подвергались в Одессе серьезному соблазну: "Я был очень молод, окруженный людьми, буквально обхаживающими меня в качестве племянника генерал-губернатора, ищущими мою протекцию, и пытаюсь приобрести ее, делавшими мне предложения по оказанию любых услуг. Какое искушение этим воспользоваться, и даже злоупотребить! Если бы перед моими глазами постоянно не было образа самой строгой порядочности, соединенной с истинным бескорыстием!"⁶². О злоупотреблениях в ходе дальнейшего градостроительства, касающихся, в частности, и Строительного комитета, находим и другие прямые и косвенные свидетельства⁶³.

Можно, впрочем, привести отдельные примеры, когда и сам Ришелье в угоду своим фаворитам доходил до распоряжений, приводивших даже к изменению генерального плана Одессы. Те же претензии, кстати, могут быть предъявлены и М.С. Воронцову, например, в связи с отводом мест при обустройстве Приморского бульвара. Так, 5 сентября 1808 г. графиня Софья Потоцкая подала в ОСК прошение об отводе ей пустопорожного места "на Греческом форштате, по улице между кварталами XLI и XLV". Последовала резолюция: "Его сиятельство (то есть де Ришелье. — **О. Г.**) повелел отдать места по улице" под застройку сроком на один год⁶⁴. Что это означало? Это означало ликвидацию целого квартала по улице Конной, от будущей Софиевской (к слову, позднее поименованной как раз в честь означенной Потоцкой) до приморского обрыва. Таким образом два квартала слились в один, как и после соединения "сада де Рибаса" со смежным кварталом. Справедливости ради заметим, что в данном случае это не могло иметь негативных последствий, поскольку бульвар по обрыву и магистральные спуски к морю здесь не планировались.

В ту же обойму попадает прелюбопытная история отвода двух чрезвычайно выгодных мест во II квартале Военного форштата, на пересечении Дерibasовской и Польской улиц, графу Венансону. Полковник и кавалер граф Венансон подал прошение в ОСК 12 июля 1811 г. Комитет навел справки и установил, что в 1795 г. инженерная команда отвела их неизвестному коллежскому советнику А.И. Алтести (фавориту Платона Зубова). Места эти позднее получила не менее известная в региональной истории фигура — графиня Браницкая. Оные участки были обнесены забором. На одно из этих мест выходила часть землянки с соседнего места, где находился купленный графиней у предыдущего владельца дом и сад. Она предполагала строить солидный плановый дом с соответствующими службами. Через живущего в упомянутой землянке смотрителя, отставного прапорщика, находящейся в неблизком поместье Браницкой объявили, чтоб она застраивала места, иначе их отнимут. И хотя можно привести массу примеров, когда лиц подобного калибра не слишком торопили с исполнением, в данном случае места поспешно отобрали. 11 января 1812 г. их отдали графу Венансону, заплатившему лишь 450 рублей за старые стройматериалы⁶⁵.

В чем же тут, как нынче говорят, фишка? А в том, что Венансон служил начальником штаба в дивизии герцога де Ришелье. Небезынтересно, что в том же году Венансон отправился на театр военных действий и, разумеется, так и не сумел застроить отведенные ему места. При освидетельствовании в конце 1814-го здесь нашли очередную "незавершенку": часть выведенных стен, забор и заготовленный штучный камень. На сей раз — ситуация поистине анекдотическая! — та же графиня Браницкая уплатила оценочные деньги за материал и вернула себе прежние места⁶⁶.

Особое отношение ОСК к отдельным влиятельным лицам (граф М.С. Воронцов, коммерции советник И.П. Рено и др.) замечается и в дальнейшем. Вместе с тем большинство корректировок в генеральный план вносилось, конечно, по объективным обстоятельствам, обусловленным эволюцией городской инфраструктуры (рост портового хозяйства, строительство общественных зданий, устройство черты порто-франко, мостов, транспортных магистралей, бульваров, садов и кладбищ, плотин, прудов, рынков, торговых рядов, закладка новых и перестройка существующих храмов и др.) и территориальным распространением Одессы (формирование новых кварталов, в частности, за Карантинной балкой, близ Приморского бульвара, продление улицы Софиевской, разрастание предместий, в том числе за счет увеличения числа садоводческих хуторов, мельниц, заводов и фабрик).

Дефицит места в 1840-е годы привел даже к частичной застройке Соборной площади со стороны Полицейской улицы ("дом Папудова": по существу — это целый квартал). Намерение частично застроить эту площадь, а равно ликвидировать первый квартал улицы Дворянской, соединяющий ее с Софиевской, прослеживается уже на плане Джорджио Торичелли конца 1820-х годов⁶⁷. Некоторые изменения, вносимые в генеральный план города, будут рассмотрены в соответствующих тематических разделах, а пока — пример.

19 мая 1813 г. в ОСК поступает прошение от единоверческой Покровской церкви благочинного протоиерея, церковного старосты и прихожан. По дозволению начальства они начинают реконструкцию обветшавшего храма, предполагая его увеличить. Но поскольку места недостаточно, причт просит дополнительно отвести три сажени по будущему Покровскому переулку. 26 мая Комитет предписывает архитектору Фраполли отвести просимое место и показать оное на плане⁶⁸. 19 сентября Фраполли докладывает, что отвел три сажени за счет "переулочной на восток дороги"⁶⁹. То есть получается так, что ширина переулка сокращена на целых три сажени⁷⁰ против высочайше конфирмованного плана.

Интенсивная застройка кварталов и высокий спрос на места уже в эти годы приводили к бесконечным тяжбам как между прежними и новыми владельцами, так и соседями, вследствие чего ОСК буквально погряз во всевозможных разбирательствах.

В августе 1813 г. греческий дворянин негодичант Константин Милос жалуется на соседа, статского советника Новосильцова, который отхватил у него 3 сажени земли. Места находятся над морским обрывом, в LXXIV квартале Греческого форштата, № 779-780 (начало нынешней четной стороны улицы Гоголя), мерою 30 на 22,5 сажени. Комитет велит архитектору разобраться. 28 августа Фраполли указывает границы обеим сторонам, причем полиции вменено в обязанность принудить приказчика землевладельца Новосильцова не занимать места Милоса⁷¹. 27 октября 1813 г. одесский мещанин Фортунато Валле жалуется на соседа Бендетто Россети, который направил скат крыши своего дома в его двор, и туда же прорубил окошки, через которые выбрасывает кухонный мусор. 24 декабря Фраполли обследует эти объекты близ Карантинной балки, и подтверждает, что все так и есть. Комитет пишет в полицию, чтоб навели порядок и доложили⁷².

18 декабря 1811 г. инженер-подполковник Николай Банов 3-й вошел в Комитет с прошением. Он пишет о том, что места №№ 19, 20, 21, 22 в III

квартале Северного форштата (улица Еврейская, от Авчинникова переул-ка до Преображенской) отведены покойному купцу Шебякину. Законная их наследница — Анна Афанасьева Банова, родная дочь Шебякина и од-новременно покойная жена Банова, завещавшая ему свое имущество. Те-перь Банов хочет застроить место № 21, но там находится незавершенное строение и лежат стройматериалы губернского секретаря Василия Оста-пенко, который получил это место от губернского секретаря Гаврилы Се-рединского. Неконченное строение имеет габариты 5 на 3 сажени, высоту 3 ^{1/2} аршин, здесь же — 2.500 штук калиброванного камня. На месте № 22 — колодезь. После долгих разбирательств место в 1812-м все же оставляют за Остапенко⁷³. В конце марта 1812 г. коллежский секретарь Самойлов жа-луется на соседа, губернского секретаря Мариневского, который строит флигель по смежности его места, нанося ущерб: Греческий форштат, XIV квартал, место № 144 — на углу Тираспольской и Ямской улиц⁷⁴.

С 6 сентября 1815 по 20 апреля 1816 г. сразу несколько обывателей выяс-няют, кому принадлежит участок в Военном форштате, в XXI квартале, место № 302 — угол улицы Ришельевской четной и Большой Арнаутской нечетной. Никто из троих участников спора владельческих документов не имеет. 29 сентября 1803 г. место отведено мещанину Сотирю Крапову, хотя в документах есть упоминание, что по уступке 1807 г. и купчей 1814 г. его получила жена мещанина Великанова Феодосия. В разбирательстве фигурируют также сам Великанов, одесский купец Николай Манойлов, "сербин Савва Попович", уступивший свою долю некоему греку Панайо-ту. Вдоволь нахлебавшись противоречивой информации, ОСК в конце концов разделил это место с имеющимися строениями на три части⁷⁵.

26 июля 1817 г. помещик Александр Михайлович Чацкий, поручитель наследников покойного тайного советника и кавалера Фаддея Чацкого, по доверенности тайной советницы Варвары Чацкой подает прошение в ОСК. У Чацких был дом между дворами одесского 1-й гильдии купца Андрея Руджери и чиновницы Здоровой. Ныне оный оказался в чужом владении: некий г-н Милети приобрел его от лекаря Салюса (или Салюза, городского ветеринара, швейцарца, впоследствии принимавшего участие в привлечении своих соотечественников для обустройства их в селении Шабо), а тому отведен Комитетом. 2 августа 1817 г. ОСК выясняет, что этот объект находится на Военном форштате, в XXII квартале, под № 187 — это угол улиц Итальянской четной и Еврейской четной. Первоначально, еще до создания Комитета, место было отведено майору Ивану Халтуро-зио. 31 июля 1816 г. Салюс вошел в Комитет с прошением об отводе, так

как оное место не застроено. Архитектор Фраполли нашел там "неведомой старой флигель", то есть не плановый дом, да еще и не по красной линии улицы (действительно, на городском плане 1814 г. мы видим здесь дворовой флигель, выходящий торцом на Еврейскую). 28 августа полиция дознавалась о хозяине, оценила строение в 1.050 рублей, которые взыскали с Салюса и доставили в Комитет 4 декабря 1816 г. 15 февраля следующего года место отдали Салюсу под застройку на один год. ОСК определил выдать Чацкому справку по этому делу. Теперь ему следует получить в Комитете означенные 1.050 рублей оценочных денег в компенсацию⁷⁶.

Одесский 1-й гильдии купец Марк Андрич продолжительное время отстаивает свои права домовладельца, ущемляемые смежной католической церковью, по Екатерининской улице. Сперва беспокойные соседи запрещали ему прорубать окна во двор, а затем отхватили кусок принадлежащего ему места⁷⁷.

На протяжении ряда лет Комитет был настолько занят разрешением владельческих споров, безостановочно командировал по этому поводу своих немногочисленных сотрудников для выяснения обстоятельств, нагружал писаниной канцеляристов, что в конечном итоге решил освободиться от столь тягостной повинности. 27 мая 1818 г. бессменный правитель комитетской канцелярии Богдановский предложил передать все спорные вопросы (о захвате земли, утверждении мест, которые были отведены до создания Комитета, об отобранных участках и проч.) для решения Магистрату или Думе, с откомандированием архитектора (с выплатой ему жалованья уже от этих управленческих структур). А себе оставить исключительно выдачу открытых листов, то есть наблюдение собственно за частью архитектурной, поскольку Строительный комитет не есть судебное место, и в его функции не входит разбор имущественных тяжб. В таких спорах он может принимать лишь консультационное участие⁷⁸.

В этом контексте весьма курьезно выглядит тот факт, что ОСК, кроме всего прочего, должен был еще и разбираться во взаимоотношениях практикующих в городе зодчих, в частности комитетских. И такие разбирательства Комитет уж никак не мог переадресовать в Думу или Магистрат. В только что цитировавшемся деле из фонда 59, буквально на той же странице 202, находим любопытнейший эпизод на этот счет. 12 июля 1818 г. в ОСК поступает рапорт архитектора Колесова. Он пишет о том, что составил немало планов для солидных домостроений в Одессе, "с правилом и красотою гражданской архитектуры, по которым планам и строения производятся". 24 июня он выдал план "трем жителям, имеющим на но-

вом базаре с колоннадою лавки, чтоб строили с противоположной стороны, по другой улице, двухэтажное здание, заключающее в себе дворы". По этому плану начали производить строение. Но тут архитектор Фраполли (речь идет о Джованни, а Франческо к этому времени уже ушел из жизни), "потребовав от тех жителей план на месте строения, без всякого внимания и не представив к начальству на рассмотрение, разорвал план, хотя от Комитета и не утвержденный, но и тогда я не виноват, что хозяева сделали упущение", то есть не представили вовремя проект на утверждение. "Таковой его, господина Фраполли, неблагоприятный поступок и противозаконный ни в какой нации терпим быть не может, — продолжает обиженный. — И я почитаю сие к поношению чести моей, чувствую немалую обиду. Представить честь имею на благорассмотрение Комитету, покорнейше прошу обратить внимание и от порока, причиненного мне Фраполли, защитить". К сожалению, никаких документов, фиксирующих реакцию ОСК на эту жалобу, до нас не дошло.

4 июня 1818 г. Комитет обсуждал полученное в мае отношение графа А.Ф. Ланжерона: "Его императорское величество при посещении города Одессы, лично удостоив его сиятельство высочайшим поручением о разных предметах, относящихся к улучшению сего города и карантина здешнего, повелеть соизволил для приведения оных в действие составить нарочитый Комитет под председательством статского советника Гурьева из нескольких человек негоциантов, имеющих неперменное жительство в Одессе и производящих заграничную торговлю, из начальника карантинна и из главного врача".

Комитет к этому времени уже был сформирован, и на его учредительном собрании 26 мая приняли следующие положения. 1) Открыть действия с 1 июня. 2) Приискать и нанять приличный дом для заседаний, канцелярии, назначить секретаря, писцов и устроить чертежную камеру. 3) На все издержки, включая мебель, канцтовары, отопление, жалованье, определить 12.000 рублей, по 4.000 на каждую треть года. Означенные деньги брать из суммы, взимаемой с каждой четверти отправляемой за рубеж пшеницы⁷⁹. Комитет этот не сделался структурой, дублирующей ОСК, а по существу стал специальной комитетской комиссией, каковые впоследствии неоднократно формировались по разным поводам (по устройству шоссе, садоводству, исследованию почвы и др.). Одним из значимых последствий его создания явилась планировка будущего Приморского бульвара и примыкающих кварталов.

8 августа 1818 г. в русле совместных действий ОСК и учрежденного Комитета "касательно улучшения строения здешнего города" было при-

нято беспрецедентное определение: "Все те планы, которые утверждены частным людям по нынешнее число, оставить без перемены, и потому позволить производить, согласно оным, строения. Впредь же должны быть составляемы планы по нынешнему распоряжению двухэтажные в назначенных улицах, о чем предписать архитектору г-ну титулярному советнику Дигбию"⁸⁰. Другими словами, на главных улицах (Херсонской, Ришельевской, Итальянской и др.) отныне дозволялось строить здания лишь в два и более этажа.

19 августа того же года это определение уточнили: "Все те планы, которые утверждены частным лицам по нынешнее число, оставить без перемены, и потому позволить производить, согласно оным, строения, но при этом объявить домостроителям, чтобы они под домами делали прочные фундаменты и толстые стены, дабы впоследствии можно было построить на одноэтажном доме другой этаж. Впредь же должны быть составляемы планы по нынешнему расположению двухэтажные в назначенных улицах. О чем предписать архитектору г-ну Дигбию. О присмотре, чтобы толстые были стены, предписать архитекторам"⁸¹.

Еще в бытность исправляющим должность одесского градоначальника военным комендантом генерал-майора Ф.А. Кобле Строительный комитет начинает производство ревизии отведенным под частную застройку местам. 9 августа 1815 г. ОСК "имел рассуждение, что в городе Одессе с давних времен состоит немалое число мест, не застроенных по плану, кроме ничего не значащих землянок и неоконченных магазинов, которые безобразят только город. А как все места отведены с обязательством о застроении в срок, то определили: один раз навсегда привести в известность все места не застроенные по плану и объявить хозяевам их, что ежели после сего места не будут ими застроены, то без всякого уважения отобраны будут. Вследствие чего предписать г-ну городовому архитектору Фраполли, чтобы он все таковые места сосчитал, сколько их имеется в городе, описав бы их, в каком они состоянии находятся и кто в них имеет жительство, донести Комитету"⁸².

Эта директива не могла иметь серьезных последствий, поскольку ее реализация была явно не под силу одному городовому архитектору. Он, конечно, не мог разобраться со всеми многочисленными владельцами, к тому же постоянно оспаривавшими свои права на недвижимость. Поэтому проблема постепенно решалась в рабочем порядке, хотя постановка о ее глобальном разрешении появлялась на повестке дня и в дальнейшем. Более тщательное освидетельствование застройки кварталов стало осу-

шествовать в результате мероприятий, назначенных после визита в юную Одессу императора Александра I (1818 год), в том числе формирования специальной ревизирующей комиссии, о чем говорилось выше.

О деятельности "Комиссии для освидетельствования города" в ОСК докладывалось 26 мая 1819 г. "Сия комиссия, исполнив часть порученности, отобрала от многих документы и планы на такие места, кои застроены не по плану или вовсе не застроены. Часть документов сих находится в Комитете, а часть в полиции. Люди, у которых отобраны документы, непрестанно ходят в Комитет и спрашивают документов: одни объясняются, что намерены строить, а другие для спокойного владения построенным, ибо в числе документов есть крепости (то есть купчие крепости. — О. Г.) и открытые листы". ОСК определил, как именно продолжать работу комиссии. Поскольку освидетельствованы лишь 1-я и 3-я части города, то завершить ревизию и во 2-й. Исполнение сего должно производиться в прежнем порядке при участии члена Комитета, инженера подполковника Круга, и авторитетных граждан — негоциантов Филиберта, Сомлева и Теодориди. Для ведения журнала откомандировывается также губернский секретарь Гладков. Отобранные у граждан владельческие документы возвращаются им с подпиской, что они обязуются застроить места плановыми сооружениями в течение полутора лет. В течение этого срока они не имеют права ни под каким видом передавать участки в другие руки под угрозой штрафа. Если постройка не будет окончена вовремя, место будет отобрано и передано другому лицу без всякого уважения⁸³.

В эти же дни, 29 мая 1819 г., ОСК обсуждал недоразумения, а точнее, злоупотребления, возникающие при оценке материалов на незастроенных местах либо в ходе оценки ветхих и противных планам построек. В этом нет ничего удивительного, поскольку прежний или будущий владелец места вполне могли войти в сговор с присяжными оценщиками, к обоюдной выгоде. Поэтому Комитет и определил, что после "диагноза" присяжных оценщиков назначается публичный торг, и место остается за тем, кто предлагает наивысшую цену. К формированию института оценки городской недвижимости мы обратимся в особом разделе. А пока прибавлю к сказанному, что помимо корректирования процедуры оценки ОСК обратил внимание застройщиков на то, что некоторые из них считают информационные записки архитекторов о тех или иных местах и постройках чуть ли не владельческими документами. Комитет подчеркнул: приступать к строительству можно только на основании официальных выданных квитков по отводу мест, утвержденных планов и фасадов⁸⁴.

Выше говорилось о предложении правителя канцелярии Богдановского от 27 мая 1818 г. об откомандировании в городскую полицию комитетского архитектора — для надзора за домостроительством и участия в разрешении спорных вопросов. Как видно из рапорта полицмейстера Достанича графу Ланжерону, поступившего в ОСК 27 августа 1819 г., архитектор в полицию до сих пор не откомандирован. Полицмейстер доносит о продолжающихся нарушениях в ходе сооружения фасадов частных зданий, просит прислать архитектора для надзора. 4 сентября ОСК отвечает полиции, чтоб она имела сношения с архитектором Фраполли, который надзирает за устройством фасадов по своим служебным обязанностям⁸⁵. Из этого следует лишь то, что Фраполли по горло занят комитетскими делами и не может быть всецело предоставлен в распоряжение полиции. Возникает странная ситуация: с одной стороны, полиции вменен в обязанность контроль над процессом частного домостроительства, но с другой — она не в силах исполнять свои обязанности надлежащим образом.

Подводя некоторые итоги экскурса в историю отвода мест и застройки города в первую четверть века существования Одессы, обратим внимание на следующие моменты. Первое: сроки, отпускаемые частным лицам на застройку, в это время сильно варьировались. Сначала застройщикам предоставлялось три года, но этот срок оказался слишком велик, и значительное число мест осталось незастроенным. Далее, стимулируя застройщиков, термин сократили до одного года, однако и он себя не вполне оправдал, поскольку предполагал, что процесс сооружения уложится в один-единственный летний сезон. И в этом случае любое случайное, непредсказуемое обстоятельство (внезапное повышение цен, отток рабочей силы вследствие хорошего урожая, эпидемия и др.) могло сорвать все дело.

Следующий момент: несмотря на все бюрократические уловки, у застройщиков все равно оставалась возможность спекулировать отведенными местами. Владелец участка всегда мог договориться с конкретным лицом, желающим получить этот участок. Вдвоем они направлялись в Комитет, где одновременно писали прошения: один об отказе от места в связи с несостоятельностью, а другой — о собственной состоятельности и желании построить данное место. Они даже могли заранее пригласить городского архитектора для освидетельствования участка, и буде тот обнаруживал незавершенное строение или стройматериалы, то владелец писал в прошении, что он уже удовлетворен за это лицом, которое желает застроиться. Но если это происходило и после подачи прошений, то ничего принципиально не менялось: согласно существующим правилам, места

отводились в порядке подачи прошений, и "договоренный" проситель заведомо оказывался первым в очереди. Подкопаться здесь формально было не к чему, да никто особо и не пытался глубоко копать.

Примечания

¹ ГАОО, ф. 59, оп. 2, д. 13, л. 42-43.

² Там же, ф. 2, оп. 5, д. 257, л. 281, 288.

³ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 20 (1806 г.). — 173 л.

⁴ Там же, л. 5.

⁵ Там же, л. 163-173.

⁶ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 258, л. 211, 241-243, 277, 300 и др.

⁷ Яковлев В.А. К истории голодных годов в Одессе // Южный сборник. Одесса, 1892. — Отдел II. С. 27.

⁸ Смольянинов К.Н. Указ. соч. — С. 146.

⁹ ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 264, л. 285.

¹⁰ Там же, д. 257, л. 59.

¹¹ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 2824.

¹² Там же, л. 1.

¹³ Там же, л. 3.

¹⁴ Там же, л. 5-6.

¹⁵ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 257, л. 59. Более подробно о сооружении домов для колонистов вне Одессы см.: Письма герцога Армана Эммануила де Ришелье Самуилу Христиановичу Контениусу, 1803-1814 гг. / Под ред. О. Коноваловой. — Одесса, 1999. — С. 32-33, 38-39, 42, 47, 59, 67, 92.

¹⁶ Там же, л. 58.

¹⁷ Там же, д. 258, л. 58.

¹⁸ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 17, л. 185.

¹⁹ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 264, л. 56-59.

²⁰ Там же.

²¹ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 47.

²² Там же.

²³ Там же, л. 4-5.

²⁴ Там же, л. 6.

²⁵ Там же, л. 7-8.

²⁶ Там же, л. 10.

²⁷ В качестве подспорья для заинтересованных упомяну монографию: Копанев А. И. Население Петербурга в первой половине XIX века. — М.-Л., 1957. — 156 с.

²⁸ ПСЗРИ. — Собр.1-е. — СПб., 1830. — Т. 31. — № 24.839.

²⁹ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 47, л. 12.

³⁰ Там же, л. 16.

- ³¹ Там же, л. 17-18.
- ³² Там же, л. 19-20.
- ³³ Там же, л. 21-23.
- ³⁴ ОГИКМ, инв. № К-602.
- ³⁵ ГАОО, ф. 895, оп. 1, д. 406.
- ³⁶ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 65, л. 151.
- ³⁷ Там же, д. 75, л. 552.
- ³⁸ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 265, л. 183-184.
- ³⁹ Записки Одесского общества истории и древностей. — Одесса, 1853. — Т. 3. — С. 590-594.
- ⁴⁰ Одесская старина. — Одесса, 1869. — С. 30.
- ⁴¹ Путеводитель по городу Одессе. / Сост. К. Висковский. — Одесса, 1875. — С. 33.
- ⁴² ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 264, л. 142.
- ⁴³ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 75, л. 433-434; ф. 2, оп. 5, д. 266, л. 27.
- ⁴⁴ ОГИКМ, инв. №№ К-600 и К-609.
- ⁴⁵ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 88, л. 114.
- ⁴⁶ Смольянинов К. Н. Указ. соч. — С. 90.
- ⁴⁷ Там же, с. 38.
- ⁴⁸ Там же, с. 61.
- ⁴⁹ См. выше.
- ⁵⁰ ГАОО, ф. 17, оп. 3, д. 134; дело не сохранилось.
- ⁵¹ Там же, д. 140 и 160; дела не сохранились.
- ⁵² Там же, оп. 1, д. 37; дело не сохранилось.
- ⁵³ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 258, л. 27-28.
- ⁵⁴ Там же, л. 253-253а, 279, 326; ф. 59, оп. 2, л. 18 и др.
- ⁵⁵ См., например: Коханский В. Одесса за 100 лет: Исторический очерк. — Одесса, 1894. — С. 113; Прошлое и настоящее Одессы. — Одесса, 1894. — С. 20.
- ⁵⁶ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 65, л. 293, 297.
- ⁵⁷ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 259, л. 180-181.
- ⁵⁸ ПСЗРИ. — Собр. 1-е. — СПб., 1830. — Т. 23. — № 17.233; Коханский В. Указ. соч. — С. 23.
- ⁵⁹ Смольянинов К.Н. Указ. соч. — С. 99,161.
- ⁶⁰ Там же. — С. 109-110.
- ⁶¹ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 65, л. 93.
- ⁶² Rochechouart, comte de. Souvenirs sur la Revolution, l'Empire et la Restauration. — Paris, 1889. — P. 88.
- ⁶³ Архив князя Воронцова. — М., 1892. — Кн. 38. — С. 346.
- ⁶⁴ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 27, л. 178-180.
- ⁶⁵ Там же, л. 65, л. 36-44; ф. 2, оп. 5, д. 265, л. 228-229.
- ⁶⁶ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 96, л. 1-6.
- ⁶⁷ ОГИКМ, инв. № К-584.
- ⁶⁸ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 75, л. 190.

⁶⁹ Там же, л. 591.

⁷⁰ 1 сажень = 213,36 см.

⁷¹ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 75, л. 510-515.

⁷² Там же, л. 703-706.

⁷³ Там же, д. 65, л. 1-21, 169-172, 245-246а.

⁷⁴ Там же, л. 184-186.

⁷⁵ Там же, д. 96, л. 126-133.

⁷⁶ Там же, д. 114, л. 286-288.

⁷⁷ Там же, д. 127, л. 128.

⁷⁸ Там же, л. 202.

⁷⁹ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 274, л. 12.

⁸⁰ Там же, л. 187.

⁸¹ Там же, л. 232.

⁸² Там же, д. 269, л. 143.

⁸³ Там же, д. 275, л. 418.

⁸⁴ Там же, л. 434-435.

⁸⁵ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 153б, л. 180.

Продолжение следует

