

Олег Губарь

Функции Одесского строительного комитета

в контексте истории градостроительства
Одессы*

Хутора (дачи)

К этой проблематике я уже прикасался в разделе о городских предместьях. Под хутора, то есть садоводческие заведения, выделялась земля из городского выгона и сенокосов, удобная и неудобная по экспозиции, в том числе приобретенная городом у крупных землевладельцев. Условия описаны выше: получившие участки под обустройство обязаны были в назначенный срок высадить определенное число саженцев – деревьев и (или) кустарников, к примеру, виноградных лоз. Скажем, дочери статского советника Степана Телесницкого Елена и София получили 25 десятин на Молдаванской слободке на два года с обязательством высадить не менее 20 «садовых или лесовых деревьев на всякую десятину». Несколько позднее на каждую десятину полагалось уже не менее 100 деревьев или 400 кустов винограда¹. Земля эта была отобрана у помещика Орловского-Ловчего, который в предыдущие три года (1809-1812) не исполнил взятых по обустройству обязательств.² Если Комитетом фиксировалось надлежащее исполнение, хутор узаконивался за тем или иным хозяином, и он получал соответствующие владельческие документы. Площадь таких частных земельных владений сильно варьировала. При этом наиболее крупные участки принадлежали значительным лицам не из-за предвзятого распределения, а по той простой причине, что их хозяйственное освоение требовало наличия у охотников немалых ресурсов.

* Продолжение. Начало в кн. 35-41, 43, 45-47, 49.

Раздача участков, как упоминалось выше, началась еще в бытность де Рибаса и де Волана. Например, Алексей и Григорий Кирьяковы получили в урочище Дальник по 25 десятин в конце 1795 года.³ К.Н. Смольянинов говорит, что сам де Рибас подал пример устройства хуторов (дач), обзаведя свой собственный в пяти верстах от города.⁴ Очевидно, этот хутор вскоре перешел к его брату, Феликсу. В ту пору, правда, реальное освоение отведенной бесплатно земли еще слабо контролировалось. Известно, что в 1797 году подобные участки находились в пользовании тридцати восьми семей земледельцев, что, впрочем, вовсе не означает, что все они занимались земледелием.⁵ К весне 1797 года в округности Одессы существовало шесть «загородных домов».⁶ На раннем плане Одессы, приложенном к «Истории Новороссии» барона Габриэля де Кастельно, показано три строения за Водяной балкой.⁷ Это и неудивительно, ибо противоположный городу склон балки был удобнее для обзаведения как более пологий.

Уже в конце XVIII столетия хутора стали перепродаваться. Это, в частности, видно из сохранившейся «Книги Одесского городского магистрата о записке купчих крепостей 1799 года». Здесь, например, есть запись о покупке известным в местных исторических анналах городским секретарем Н.М. Мунтяновым хутора в Дальнике, который еще ранее дважды переходил из рук в руки. При этом первый владелец получил оный участок непосредственно из рук де Волана 24 ноября 1796 года. Здесь же упоминается смежный хутор неизвестного старожилы майора А.С. Буги⁸, впоследствии тоже проданный.

Как видно из предшествующих выкладок, хутора на первом этапе отводились преимущественно в некотором отдалении от города или в «неудобьях», – с тем чтобы не занимать ближайшие пастбища, сенокосы, и чтобы наемные пастухи не гоняли принадлежащий гражданским и военным скот за тридевять земель. Ближайшим «неудобьем» была Водяная балка, парадоксально удобная для устройства не только садов и виноградников, но и мелких предприятий ввиду наличия воды и подходящих для ломки выходов известняка. Здесь находились хутора Георгия Врето (куплен у Николая Мунтянова), Томаса (Фомы) Кобле (хронологиче-

ски первый из принадлежавших ему), Петра Сканцио, Эммануила Спорити, устроившего в 1798 году первый виноградник, и др.⁹

Значительные размеры наделов – 25 десятин и более – были обычным делом. Например, вскоре вступивший в гильдию дворянин Александр Теотул (Теутул, Тевтул, Тефтул, тот самый, который позднее пожертвовал свою землю для устройства мужского монастыря и маяка на мысе Большой Фонтан. – **О. Г.**) получил в 1809-1810 годах 50 десятин в урочище Большого Фонтана и сумел обзавестись в 1812-м.¹⁰ Показательно, что гораздо раньше Теотул, как и ряд других известных лиц, владел хутором в 25 десятин близ Водяной балки.¹¹ 50 десятин там же получила и более чем успешно обзавела специфически знаменитая графиня Софья Потоцкая¹². Позднее французский негодник, выдающийся аграрий Жан-Батист Рубо, прикупив смежные участки Потоцких, владел хутором в 103 десятины.¹³ Хутор князя Гагарина на Большом Фонтане тоже охватывал пространство более 100 десятин: «Это уже не загородный дом, – пишет современник, – а целое поместье».¹⁴

Устройство на балке промышленных предприятий не требовало уж очень крупных отводов. Скажем, одесский 3-й гильдии купец, член магистрата, торговец мясом Николай Лифенцов (Лифинцов) 15 мая 1803 года подал прошение об отводе участка «близ хуторов Дмитрия Калафати (одесского 2-й гильдии купца, члена магистрата. – **О. Г.**) и г-на Самарина (Дмитрия Ивановича, подполковника, строившего город Нижегородского мушкетерского полка, а затем полковника, командира этого воинского соединения. – **О. Г.**), «подле криницы», для заведения пивоварни и подсобного хозяйства, площадью 80 на 50 саженей.¹⁵ Позднее, в 1830-х годах, обширные участки, по 40 десятин, отводились и в окрестностях лиманов, на стыке с Пересыпью: скажем, известный ботаник Карл Десмет получил три таких надела общей площадью в 120 десятин, и превосходно обзавел.¹⁶

В целом же солидные наделы до середины 1810-х получило большинство видных фигурантов ранней истории города: герцог Ришелье, митрополит Гавриил, священники Воронич, Боряковский, Куницкий, Огинский, Сергеев, Бурмистренко, Родеус, генерал-лейтенант Засс, генерал-майоры Ферстер, Замятин (За-

мятнин), Савоини, Хитрово (последний перешел к титулярному советнику Латуру), бригадир Држевицкий, полковники Парадовский, Аркудинский, подполковница Ренская (мать будущего капитана над портом Колонтаева), майор и поручик Буга (перешли к надворному советнику Дембровскому), майор Поджио (перешел к купцу Ксенису), капитан Селехов, подпоручик Дельсасо, ротмистр Третецкий, плац-майор Смирнов, чиновники Кирьяков, Телесницкий, Бларамберг, Фраполли, Андрияш (перешел к капитану Гебелю), Розенкампф, Мавромихали, Богданович, Кривчиков, Ризенко, Курдиманов, Шемиот, Корейша, Юферов (перешел к купцу Кошелеву), Врето, Трощинский, Серединский, Волохов, Головкин, Кошевский, Петрулин, именитые граждане Портнов и Кленов, коммерции советник Фореггер, купцы Рагуцци, Флогаити, Вентури, Тузини, Инглези, Калафати, Панаги, Хельми, Франжи, Палеолог, Франгопуло, Хиони, Андросовы, Протасов, Кошелев, Тихов, Пчелин, Еройский, Шкороховский, Томилин, Соколов, Карлин, Попов, Лессар, Лигда, Сапожников, Шапошников, князь Долгоруков, граф Витгенштейн, князь Четвертинский, графиня Потоцкая, князь Мещерский, граф Разумовский, граф Долон, граф Дзеконский, граф Мощинский, граф Ржевущий, помещики Урбановский, Шиманский, Комар, Берзовский, Сарнецкий, Ярошинский, дворяне Дестуни, Теотул, Тимошенко, шляхтичи Костецкий, Квасневский, Завацкий, Липковский, Турский, супруга неаполитанского вице-консула Гульельмуци и др. Авторитетный историк К.Н. Смольянинов говорит об интенсивном обзаведении хуторов уже к 1808.¹⁷

Небольшой налог за использование общественной земли от «хуторян» и землевладельцев – мещан окрестных слобод, селений – шел в доход города. Комментируя «Письма об Одессе» Шарля Сикара (1811), председатель Одесского коммерческого суда и будущий градоначальник Н.Я. Трегубов остроумно анализирует этот момент: горожане платят за то, что занимаются «не тем, чем бы они должны заниматься».¹⁸ Этот налог, по-моему, немного напоминает подоходный.

Один из основополагающих источников к изучению межевания хуторов – «Генеральный план города Одессы с принадлежащею оному землею, разделенною на 6 частей, с показанием пред-

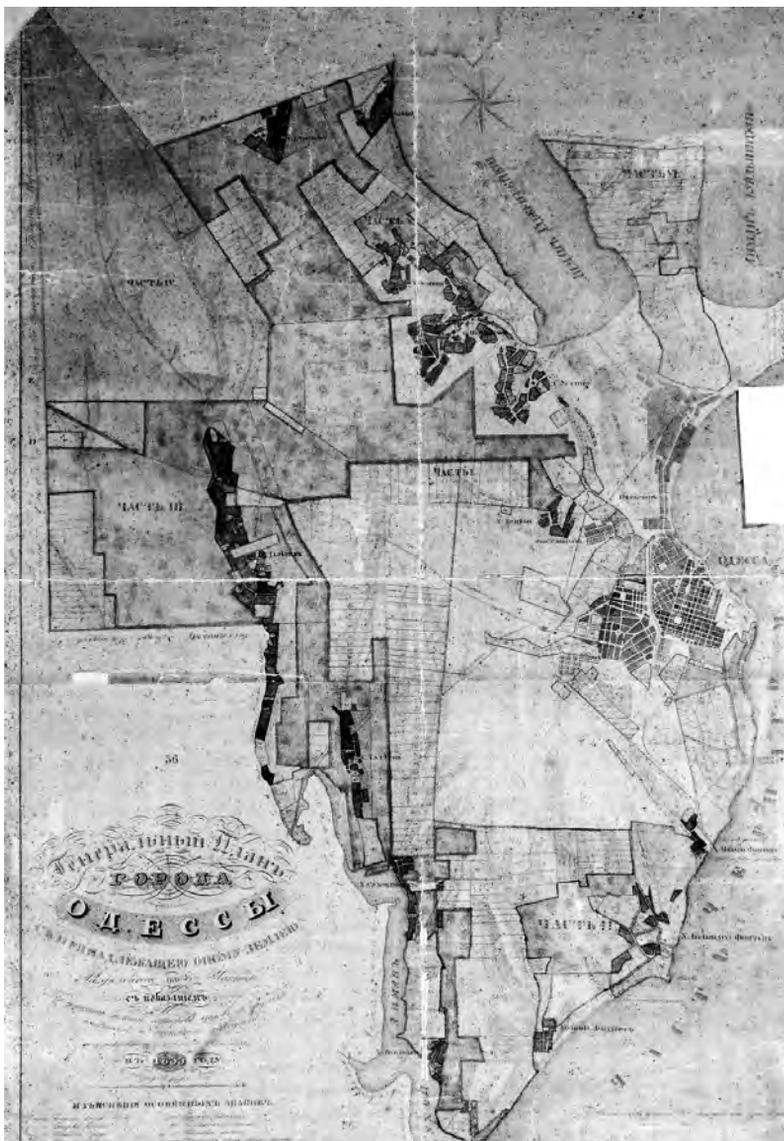
местий, селений, хуторов, садов и других казенных и частных заведений» (1834), литографированный в 1835 году в одесской литографии Дмитрия Кленова. В собрании Одесского историко-краеведческого музея имеются два варианта: стандартный¹⁹ и раскрашенный²⁰, есть такой план и в ГАОО. Он фиксирует сложившееся на том момент положение дел. Первая часть примыкала к Пересыпи в направлении Кривой балки и Дальника. Мористая сторона второй части тянулась от Малого Фонтана до нынешней Дачи Ковалевского, а в глубину суши до Сухого лимана. При этом земли колонии Люстдорф составляли самостоятельную единицу. Третья часть охватывала Дальницкие хутора и земельные угодья – в степь, за ними. Четвертая часть шла от третьей за Фомины хутора, Гниляковскую слободу и Холодную балку (слободку), пятая – включала собственно эти селения, а шестая – Жевахову гору (слободку). Вся остальная территория тогда входила в черту порто-франко, а потому фактически относилась уже к самому городу: скажем, участки по дороге к Малому Фонтану включили во вторую часть Одессы. Нумерация и даже количество частей городской земли к этому времени уже трижды переменялись.

Несмотря на большое количество информации в фонде Одесского строительного комитета и ряде смежных, детальное изучение каждой из этих частей, разумеется, непростое дело. Основное затруднение – неоднократные перемена нумерации и переход земельных участков от владельца к владельцу на протяжении столетия, а то и более. Но что еще хуже – непрерывное дробление этих хуторов, причем с нарастающим итогом в связи со скачкообразным ростом стоимости недвижимости. Легко видеть, что к 1835 году общее число владельцев не столь уже велико, а сами хутора еще весьма обширны. По достоверным данным К.Н. Смольянинова, в 1832 году в градоначальстве было уже 326 частных садов и виноградников на 1.725 десятинах.²¹ По сообщению Эдварда Мортон, в 1817 году в окрестностях Одессы было 54 виноградника, в 1822-м – 110, в 1827-м – 162.²² Наиболее плодоносный виноградник принадлежал купцу Ростовцеву и располагался в пяти верстах от мыса Большой Фонтан, причем первые лозы привезли с Ионических островов в 1815-м.²³

Даже биография дач по нынешнему Французскому бульвару, входивших тогда в границы порто-франко, на сегодняшний день не столь уж ясна, как это представляется невооруженным глазом. На этом эпизоде я немного и остановлюсь для примера. Сумбур вносят не только перечисленные сложности, но и прилипчивые стереотипы, отчасти связанные с некорректной интерпретацией первоисточников. В этом смысле показательна схема тамошних хуторов: ее хронологически привязывают к первой половине 1820-х годов, и она уже чуть не два десятилетия перекочевывает из книги в книгу и гуляет по сайтам интернета.²⁴ Верная в общих чертах, эта схема лжет во многих деталях, скажем, в показании местоположения и размеров хутора графа Ланжерона и смежных.

Лишь ироническую ухмылку вызывает обозначение всей правой стороны Малофонтанской дороги, начиная от Старого ботанического сада, – как «сада Ришельевского лицея». Нонсенс, да и только. Едва ли вполне отвечает действительности и показанное местоположение хутора Рашковича, а тем паче «католических аббатов» (лицейский). Суть в том, что изначально сказанная рестиражированная схема представляла собой приблизительную выкопировку с упомянутого плана 1835 года и была помещена в синхронном «Новороссийском календаре».²⁵ В собрании Одесского историко-краеведческого музея хранится план хуторам при Малофонтанской дороге, составленный в те же годы, и он вполне согласуется с генеральным планом 1835 года. То есть сказанная выкопировка никак не может датироваться первой половиной 1820-х, а фиксирует ситуацию, сложившуюся десятилетие спустя.

Из музейного плана мы четко видим, что первоначальный расклад землевладельцам мористой стороны изменился следующим образом: вместо Рашковича, Рено, Феогности, Россет (Арнольди) – Лицей, купец Маразли, барон Рено, Антон Риссо (Рисо, Ризо, Риза), граф Воронцов. При этом протяженность участка Маразли по фронту дороги к Малому Фонтану составляет 2:7 от длины владений Рено. Противоположная сторона будущего Французского бульвара в направлении города занята хуторами: того же Маразли, жены купца Родоканаки, Деспины Папудовой, Матвея Маврокордато, полковника Сафонова, доктора Андриевско-го и вторым хутором Лицея, примыкавшим к Городскому ботани-

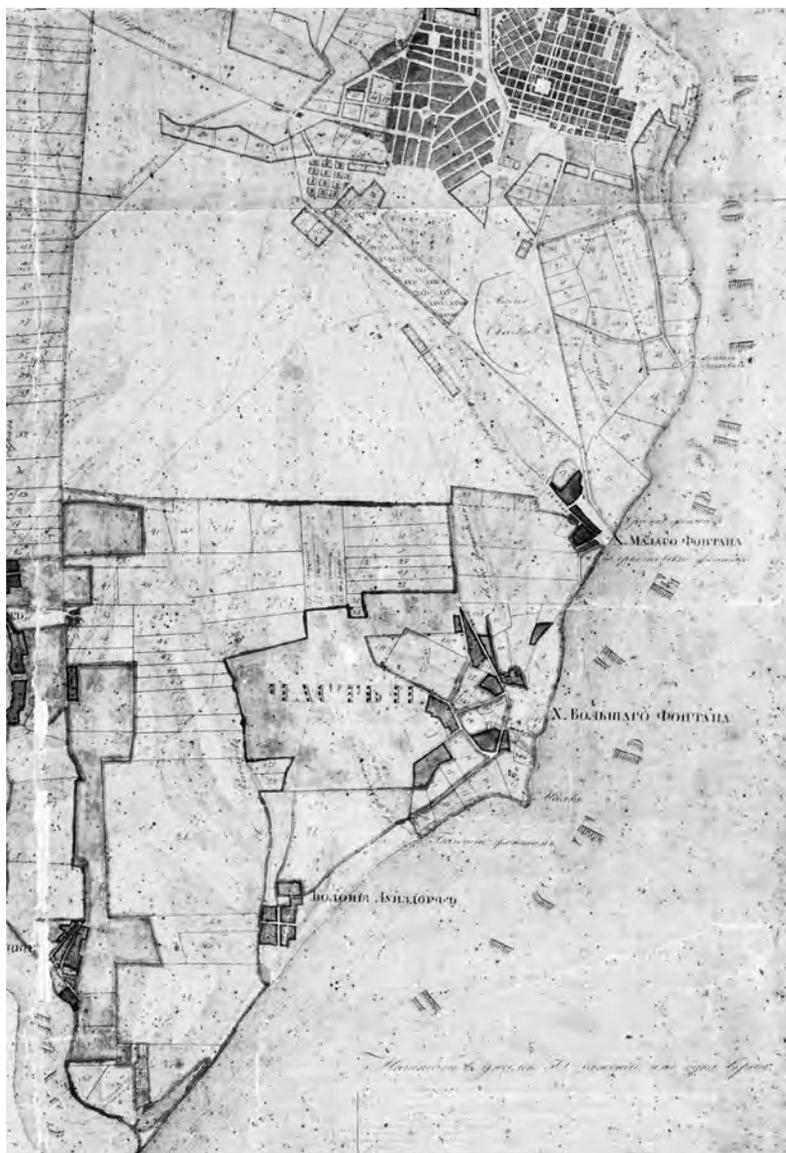


Генеральный план города Одессы с принадлежащей оному землею. 1835 г.

ческому саду. Всего, не считая лицейских, здесь 11 участков более или менее равноценных, из которых шесть принадлежит Сафонову, причем два из них перешли к нему от чиновника Васильева. За ними, ближе к Малому Фонтану, где теперь гостиница «Юность» и ресторан «Горец», был расположен обширный хутор успешного биржевого маклера и садовода Антона Аргузена²⁶, перешедший к семейству его дочери – Колонтаевым, позднее – дача Мавро-Биязи.

Отвод приморских участков под садоводство за «большой крепостью», насколько можно судить из имеющихся документов, начал производиться только после создания Строительного комитета, с 1804 года. Земля отводилась здесь из городского выгона на стандартных условиях обзаведения в срок. Первыми владельцами были люди известные: коллежский советник Осип Россет, купец 2-й гильдии Антон Феогности, негоцианты Жан Рено и Флориан (Флор) Рашкович. О Рено немало сообщалось в предыдущих разделах. Феогности – один из первых поселенцев Одессы, который прибыл сюда в 1796 году из Константинополя и застал еще своего земляка-фанариота Кесоглу²⁷, а хутор получил вслед за Россетом, и этот последний был некоторое время ближайшим к крепости землевладельцем (затем в промежутке обосновался Кобле). Во всяком случае, в журнале заседаний ОСК от 1 сентября 1824 года сказано: хутор одесского гражданина Антона Феогности на городской земле по смежности коллежского советника Россета отведен Комитетом 6 июня 1804 года, исков и претензий по этому поводу у других лиц нет.²⁸ Коль скоро «старик Феогности» консультировал историка К.Н. Смольянинова, то был еще жив в самом начале 1850-х, однако хутор его ранее 1848 года уже продан – скорее всего, по частям. В.А. Чарнецкий пишет о том, «что в июне 1804 года Россет приобрел хутор рядом с хутором Феогности»²⁹, однако это не вполне согласуется с архивными документами: землю он не купил, а получил от Строительного комитета для обзаведения, Феогности же отвели смежный участок во вторую очередь.

Что до Рашковича, тот одно время был довольно состоятелен, занимался оптовой торговлей (негоциант), имел недвижимость в городе³⁰, по стечению обстоятельств сумел получить наиболее



Фрагмент Генерального плана: территория от города до Сухого лимана. 1835 г.

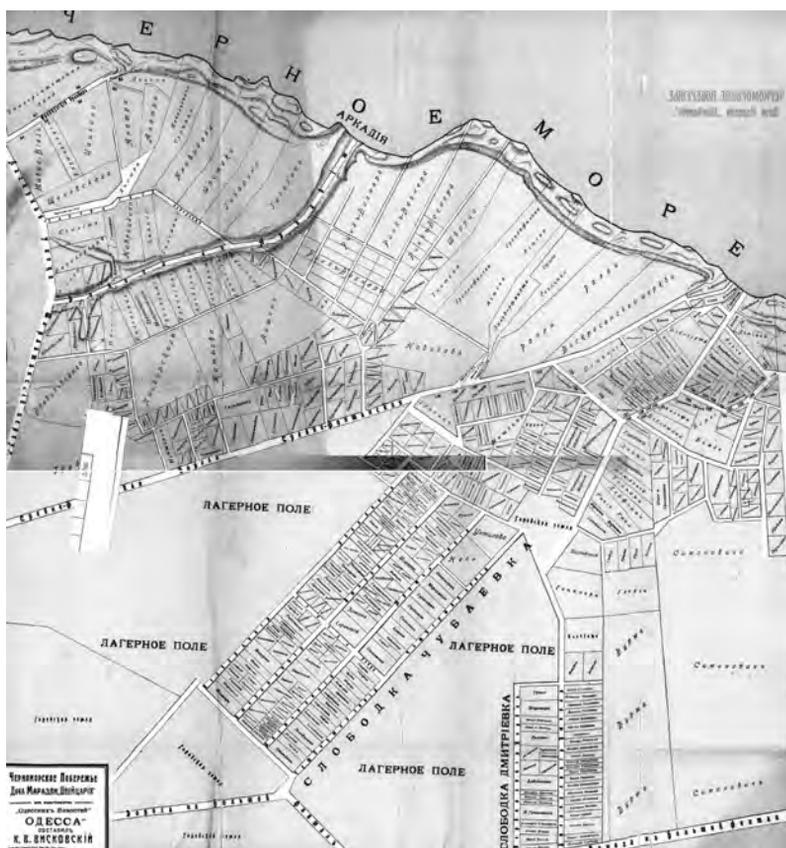
выгодный надел близ Малого Фонтана. Рядом находился единственный пригодный для гужевого транспорта естественный спуск к морю. Как мы увидим ниже, Рашкович лично обустроил этот «фонтан», то есть выход подземных вод понтического водоносного горизонта, и источник окрестили *Рашковским фонтаном*. Этот источник интенсивно использовался для водоснабжения окрестностей, а равно коммерческих и военных судов, находился на берегу, не входил в границы принадлежавшей Рашковичу земли и формально состоял в ведении Строительного комитета.³¹ В 1817 году предполагалось даже «провести в город и в карантин воду из фонтана Рашковича»³², однако этот проект так и не был осуществлен.

К истории этого хутора и «фонтана» мы еще вернемся, а пока – информация о первоначальной площади этих хуторов: все они заключали в себе по 25 десятин удобной земли на приморском плато. Кроме того, Россету и Феогности принадлежало по две десятины, а Рено четыре десятины «неудобий», то есть склонов и оползневых террас. Были «неудобья» и у Рашковича, однако площадь их в архивных документах не указана.³³ Владельческие права сказанные землевладельцы получили лишь в 1809 году, явно превысив отведенные им на обзаведение сроки.³⁴ Надо полагать, никто их особенно и не торопил – принимая во внимание всю сложность освоения больших участков в крайне неблагоприятных условиях.

Строить дома владельцев хуторов и вовсе никто не обязывал – это был их приватное дело. Они и не спешили прежде надлежащего обзаведения, и лишь затем, после устройства здесь приличных жилых покоев, *хутора* постепенно преобразились в *дачи*. А ранее на таких участках строили лишь землянки или временки для хранения садовых инструментов и обитания сторожей. Это видно, к примеру, из дела о наследстве героически погибшего в ходе ликвидации чумной эпидемии 1812 года доктора Джованни Капелло, человека довольно состоятельного: на его хуторе, «по обрыву, близ Рашковича», была только землянка.³⁵ Даже и много позднее некоторые хутора оставались без жилых строений.

В этом отношении показателен фрагмент текста литератора И.М. Долгорукова, описавшего морскую прогулку на шлюпках, организованную герцогом Ришелье в 1810 году, в которой меж-

ду прочими участвовал граф Сен-При, тоже владелец хутора в 25 десятин, находившегося в конце нынешнего Французского бульвара, где санаторий «Россия».³⁶ В ходе этого маленького вояжа наши путешественники укрылись от сильного ливня на хуторе Рено. Добротный дом был уже готов, однако еще не отделан изнутри. «Домик прекрасный, – пишет Долгоруков, – с хорошим выпуском на берегу Черного моря, виды волшебные, местоположение божественное, высоко, величественно всё...»³⁷ Отсутствие жилых строений даже на хуторах самых состоятельных лиц не мешало



План К. Висковского

им, однако, возводить тут сооружения, приносящие реальный доход. Так, еще летом 1806 года Россет получил дополнительно 25 квадратных сажений земли к своему хутору для устройства мельницы на границе с участком Феогности.³⁸

Уже в ту пору, как мы видим, меняется конфигурация хуторов, перераспределяется земля меж «хуторянами». Скажем, 9 марта 1811 года Россет получает дополнительно 10 десятин, а 25 апреля 1813-го возвращает их Комитету, и эту землю присоединяет к своему хутору его сосед, военный комендант Одессы генерал-майор Ф.А. Кобле³⁹. Сам генерал, как было сказано, сначала владел хутором на Водяной балке, а затем, ранее 1813-го, и другим, ближайшим к крепости. 11 января 1822 года он продал первый из них полковнику И.И. Понятовскому вместе с «верховую избою, двумя колодцами и кирпичным сараем».⁴⁰ В общей сложности за генералом Кобле в 1814 году значится 40 десятин близ крепости.⁴¹

Здесь уместно пояснить, почему до конца 1810-х годов более близкие к городу места не отводились, и хутор военного коменданта был граничным. Дело в том, что эспланада Одесской крепости не могла застраиваться из военно-стратегических соображений. По этой причине свободной до начала 1820-х оставалась нечетная сторона будущей Канатной улицы, а равно некоторое пространство за крепостью в направлении Малого (Рашковского) Фонтана, до хутора Кобле. Согласно именному указу от 30 октября 1811 года, крепость исключена «из числа штатных», а ее территория со всеми сооружениям отдавалась в распоряжение Одесского карантин.⁴²

Упразднение этого фортификационного сооружения привело к изменению локальной военной доктрины, и в свою очередь, к перемене общей планировки Одессы. Тогда же, в 1811 году, под руководством Е.Х. Ферстера был составлен новый специальный план города, предусматривающий строительство сухопутной оборонительной системы: казарм, охватывающих Одессу полукружьем, провиантских магазинов и проч.⁴³ До завершения этого военного строительства раздача мест близ крепости и в старом «военном городке» на территории будущего Приморского бульвара и его ближайших окрестностей оказалась замороженной



Пересыпь и окрестности

за исключением единичных островков – домов Телесницкого, Куликовского, Андре, Сен-При, Черновой, но это тема другого раздела. Кроме того, некоторые сложности у хуторян «за крепостью» возникали и в ходе обустройства второй, а затем третьей черты порто-франко, предполагавших наличие довольно широкой полосы отчуждения.

Единственным сооружением, которое планировалось построить меж бывшей крепостью и хутором Кобле, было новое здание Ришельевского лицея. Однако и этот проект не осуществился. 29 мая 1818 года в Строительный комитет поступил следующий рапорт инспектора Одесского карантина полковника Васильева: «На предписание Комитета за № 963 – в рассуждение отвода земли для построения нового дома Ришельевского лицея, честь имею донести, что место, показанное уже предварительными знаками от самого лицея для построения означенного дома, по мнению моему, весьма близко к карантину, ибо одна сторона

дома лица находиться будет на самом гласисе крепости и не более 16 сажен от крепостного рва, карантин окружающего, в коем имеется кладбище, где погребены и умершие от чумы люди (изолированное Карантинное кладбище функционировало много десятилетий. – О. Г.); а потому, не приступая еще к отводу той земли, нужным считаю представить о том на благорассмотрение Комитета со испрашиванием разрешения. Полковник Васильев. № 35-й. 17 мая 1818».⁴⁴

С этим сюжетом, судя по всему, связан другой – о хуторе директора этого учебного заведения аббата Николя. Я пока не полагаю точной датой отвода ему соответствующего участка, однако обнаружил весьма любопытный в этом отношении более поздний документ. 22 декабря 1824 года находившийся уже четыре года в Париже Николь просил небезызвестного полковника И.А. Стемпковского навести справки о своем одесском хуторе. Обеспокоенность аббата объясняется тем, что перемены границ порто-франко и связанная с этим проблема создания «полосы отчуждения» могла привести к «обрезке» принадлежащей ему земли. Однако выяснилось, что место достаточно удалено от черты порто-франко. Комитет наряжал городского землемера штабс-капитана Круга провести рекогносцировку на местности. При этом упоминаются владельцы соседних хуторов: Ланжерон, Кобле, Кантакузин.⁴⁵ Как видно из других документов, хутор Николя находился рядом с тем местом, на котором собирались выстроить лицей. Само же «лицейское место» вскоре получил чиновник Я.И. де Негри⁴⁶, надзиратель одной из двух дистанций на черте порто-франко, начинавший помощником надзирателя в 1823-м⁴⁷.

Что касается хутора графини Ланжерон, то территория для его устройства была отведена лишь в 1821 году⁴⁸, и вовсе не в той конфигурации, какую дает упомянутая выше «пиратская схема». Хутор занимал несравненно более узкую приморскую зону, нежели владения Кобле, Феогности, Рено, Рашковича, что видно и из плана 1835 года. Тогда же, вначале 1820-х, получить надель на этом пятачке стремились графиня Софья Волконская, статский советник Лука Кирико, военный инженер майор Жюст Гаюи⁴⁹. Последний успешно стал здесь обустраиваться меж хуторами Ланжерон и Кобле, а кроме того, занимался устройством дел Волкон-



«Пиратская схема»

ской, однако вскоре, очевидно, уступил свое место более состоятельному лицу.

После покупки хутора Кобле (здесь не позднее 1823 – начала 1824 гг. был и приличный дом), в 1828 году, действительный статский советник Иван Курис просил отвести ему здесь смежное место под магазин, то есть под большой склад или амбар (который, впрочем, так и не построил, несмотря на представленные в Комитет грандиозные проекты), купец Яков Атвуд – под мельницу⁵⁰, а купец Николай Колумбо – под кирпичный завод⁵¹. Кирпичные заводы по Малофонтанской дороге функционировали и гораздо позднее, кое-где производилась и ломка камня, которая с отдельными исключениями дозволялась за чертой портофранко.⁵² Утверждение бывшего хутора Кобле с прибавленной со стороны упомянутого хутора де Негри и хутора неизвестного П.Я. Марини (вероятно, первично отведенного Гаю) территорией за супругой Куриса Екатериной относится к 1836 году⁵³. 1832 годом датируется дело из фонда ОСК об отводе земли коллежскому асессору Морозову – меж хуторами Ланжерон и Курис⁵⁴. Летом 1835 года к хутору графини Ланжерон, вероятно, тоже делались какие-то прибавления: во всяком случае, в одной из описей ОСК значится несохранившееся дело «об отводе».⁵⁵

Говоря короче, ситуационный план территории меж крепостью и хутором Кобле (Куриса) не так прост, как нас уверяют дилетанты, отвод и перераспределение земель активно осуществлялись здесь уже в 1820-х. Занимательна судьба хутора Россет,

по второму мужу Арнольди⁵⁶ – это чрезвычайно обширный сюжет, скорее даже литературный, но его я отчасти касаюсь в другом разделе. Во всяком случае, уже в первые десятилетия позапрошлого столетия этот хутор еще дважды переходил из рук в руки целиком, а затем раздробился.⁵⁷ В 1850-х распался хутор Куриса, проданный по частям его сыновьями после кончины матери. Далеко не безоблачно складывались отношения соседей, греческого купца Феогности и коммерции советника барона Рено, земельные споры привели к тяжбе как раз в ту пору, когда здесь бывал Пушкин, что также отражено в фонде ОСК.⁵⁸ Оба хутора тоже оказались расчлененными, правда, первый гораздо ранее.

Но перейдем на противоположный фланг будущего Французского бульвара, где изначально обосновался упоминавшийся Рашкович. Весьма любопытную информацию дает обсуждение прошения его вдовы Корнелии в Строительном комитете 9 августа 1824 года. Супруг ее ушел из жизни после лета 1820 года, ибо в это время еще тягался с мещанином Родионовым за землю на Греческом форштате.⁵⁹ Из резолюции к прошению 1824 года видно, что покойный Рашкович, по уверению супруги, «открыл» и обустроил фонтан за свой счет, причем делал это по напутствию герцога Ришелье, обещавшего вознаградить инициатора за труды, поскольку водозабор оборудовался к общественной пользе. Выше я уже ссылаюсь на журналы ОСК, где упоминался Рашковский фонтан – там отмечалась необходимость его ремонта в августе 1810 года.⁶⁰ Теперь выясняется, что сказанный ремонт Рашкович осуществил за свой счет, и вся затраченная сумма – 161 рубль 30 копеек – ему была компенсирована в 1811-м. В том же году он получил и официальные владельческие документы на свой хутор. Находясь в финансовом затруднении, вдова напоминает Комитету давнее обещание герцога оплатить первоначальное устройство фонтана.

Комитет парирует подобное домогательство следующими рассуждениями. Фонтан и дорога к нему принадлежат городу. За ремонт покойному Рашковичу заплатили сполна. Сама формулировка «открытия» самоизливающегося источника представляется некорректной – это же не колодец. Но даже и в таком непредвиденном случае можно было бы оплатить затраты, если бы Кор-

нелия представила, как это широко практиковалось, конкретные счета и свидетельские показания.⁶¹ Почему вдова Рашкович подняла вопрос о вознаграждении именно в это время? Да потому, что у Рашковского фонтана построили специальную пристань для снабжения судов дефицитной пресной водой. 5 января 1822 года военный инженер Шарль Потье докладывал Комитету о том, что майор Гаюи составил проект этого гидротехнического сооружения, каковой следует без промедления привести в исполнение, «потому что находящиеся ныне в карантине суда вынуждены покупать воду в городе». Параллельно предусматривался и новый ремонт фонтана.⁶² И в дальнейшем Строительный комитет регулярно контролировал исправность этого важнейшего источника водоснабжения.⁶³

Небезынтересно, что с самых первых лет существования Одессы городские власти стремились к тому, чтобы естественные выходы подземных вод – в первую очередь, так называемые *фонтаны*, или *фонталы*, не оказывались в частном владении и контролировались как казенные. Скажем, еще 28 октября 1799 года, по прошению губернского секретаря Ивана Ивановича фон Шотина, городского синдика, ему отвели под хутор и для разведения сада место по берегу моря, с обеих сторон «от большого фонтала» длиной 700 сажений, а в ширину – «от берега до верха горы», то есть до бровки плато. Однако было оговорено: земля отдана «ему лишь в пользование, а не в крепость».⁶⁴

В 1820-х хутор Рашковича принадлежал уже Ришельевскому лицу. Некоторые обстоятельства покупки и экспозиции удалось обнаружить в одном из «отводных» дел Строительного комитета. В записи от 4 декабря 1817 года сказано, что Комитет определил отвести для Ришельевского лица 50 десятин городской земли (то есть это было ранее названной даты). Но поскольку известно, что самим лицеем уже куплен хутор Рашковича, то определенное количество земли можно отмежевать «смежно с землею Рашковича», которая выходит меж хуторов господ Селихова (Селехова) и Парадовского. Оба были заслуженными военными, причем Селихову 29 октября 1814 года отвели место «по балке, лежащей близ хутора Парадовского», 200 на 150 сажений⁶⁵, в 1815-1816 годах земля утверждена за пятерыми братьям Селиховыми, офи-

церами, причем к ним перешел и хутор героически погибшего в 1813-м полковника Ф.О. Парадовского. В 1836-м часть этой земли продали дворянке Анне Младецкой, дочери известного аптекаря, еще одну часть в 1838-м купил титулярный советник Христиан фон Шмидт, другой известный фармацевт⁶⁶. В 1830-х Селиховым принадлежал обширный хутор в тылу участков полковника Сафонова и частично нового хутора Ришельевского лица⁶⁷, то есть примыкавший к нынешнему проспекту Шевченко.

В упомянутой записи об отводе земли лицу говорится и о некоем господине Краузе, каковому уже назначено 20 десятин как раз в этом месте: назначено, но еще не отведено, а потому есть возможность дать взамен столько же земли, но в другом месте, по его собственному выбору⁶⁸. Можно предположить, что причиной продажи Рашковичем хутора было ухудшение его финансового положения: весьма благополучная в 1808-1811 годах ситуация сильно ухудшилась в результате войны и чумы 1812 года.⁶⁹ Так или иначе, а мы видим, что и с этой стороны нынешнего Французского бульвара первичное расположение приморских дач едва ли в точности соответствует упомянутой «пиратской схеме».

К сожалению, до нас не дошло крайне любопытное дело на семи листах из фонда 59 от 4 мая 1826 года «О доставлении сведения графу Михаилу Семеновичу Воронцову о земле, на коей существует фонтан Рашковича».⁷⁰ Ясно только, что, во-первых, на эту городскую землю кто-то претендовал, а во-вторых, устроитель фонтана все же получил сатисфакцию, по крайней мере, увековечил свое имя добрым делом.

Дальнейшая история здешних обширных приморских хуторов – это история беспрестанного дробления⁷¹, продажи по частям. Если первичное их число близко к десятку, то примерно за столетие оно увеличилось примерно в четыре с половиной раза.⁷² Пожалуй, лишь органично перешедшая Императорскому Новороссийскому университету дача Ришельевского лица сохранилась в значительном объеме – около 14 десятин.⁷³ По свидетельству авторитетного историка А.И. Третьяка, первоначально ее площадь составляла 26 десятин.⁷⁴ Но это была другая лицейская дача, примыкавшая к Городскому ботаническому саду, отвод территории под которую осуществлялся уже в первой половине

1830-х, в бытность попечителем Одесского учебного округа действительного статского советника Н.Ф. Покровского.⁷⁵ Возможно, путаница, связанная с атрибуцией «лицейских садов», о которой говорилось гораздо выше, связана с тем, что изначально территория будущего городского ботанического сада была отведена аббату Николю и лицейским профессорам. Однако они владели ею лишь два месяца, с 4 декабря 1818-го по 3 февраля 1819 года, благоразумно передав под устройство сказанного сада.⁷⁶

Даже крупнейшие дачи имели площадь в несколько раз меньшую, нежели архаические хутора. Дробление доходило до того, что площадь отдельных дач соответствовала площади домов в историческом центре. Скажем, самая, пожалуй, значимая на бульваре приватная приморская дача – Г.Г. Маразли – занимала менее десяти десятин⁷⁷, а его наследников – менее шести⁷⁸. Поэтому атрибуция дач и исходных хуторов часто представляется некорректной. Например, бывшую дачу И.П. Рено до сих пор принято называть дачей Н.И. Бухарина – по одному из следующих владельцев, тогда как на самом деле обе, очевидно, распродавались по частям, и непонятно, о каком хронологическом срезе идет речь в каждом конкретном случае. По крайней мере, к владельцу В. Бекману дача Н. Бухарина отошла на исходе 1890-х с площадью менее 11 десятин⁷⁹, тогда как исходный хутор Рено заключал в себе 25 десятин удобной и четыре – неудобной земли (см. выше). Это и неудивительно, поскольку первичная дача Рено была выставлена на продажу еще в августе 1842 года⁸⁰, а Бухарин стал градоначальником в 1868-м⁸¹.

Еще один сюжет перекройки территорий связан с собственно преобразованием Малофонтанской дороги во Французский бульвар. В популярном издании гражданского инженера В.И. Зуева, по сути разработавшего и осуществившего этот проект, находим следующий примечательный пассаж: «...дорога имела первоначально гораздо большую, чем в настоящее время (1898 год. – О. Г.), ширину. Но в 20-х годах она была сужена по распоряжению высшей местной администрации до нынешней ее максимальной ширины – 10 саж. Прирезки, образовавшиеся вследствие сужения ее, прибавлены к прилегающим к ней хуторам (...). Установить с точностью характер и содержание

этого распоряжения нет никакой возможности вследствие сожжения в 50-х годах всех признанных тогда ненужными дел по Строительному комитету, хотя из дел, касающихся отдельных хуторов, расположенных по этой дороге, видно, что они были увеличены мерою земли, вследствие добавления к ним полосы, образовавшейся путем сужения дороги».⁸²

В ходе расширения формирующегося бульвара от прилегающих дач отрезали три десятины земли.⁸³ А это означает, что в ряде случаев пришлось переносить не только каменные заборы, но даже здания и сооружения. Кроме того, еще часть территории дач ушла в «обрезки» в процессе расширения ведущих к морю переулков.⁸⁴ При атрибуции дач надо иметь в виду то обстоятельство, что в сплошных перечнях владельцев и запутанной нумерации очень редко прямо указывается, которые из них граничат непосредственно с дорогой к Малому Фонтану (Французскому бульвару), а какие имеют выход лишь к переулкам, а то и пешеходным дорожкам.⁸⁵ Запутанность, нелогичность ретроспективной нумерации⁸⁶ как раз и объясняется регулярным дроблением хуторов и дач. Если в городе вопрос оперативной перемены нумерации решался присвоением временного индекса – А, Б, В, – то в данном случае индексация внесла бы еще большую путаницу, нежели присвоение новых номеров, поскольку дробление участков шло не только фронтально, но и в их глубине.

Что касается упоминавшихся сожженных дел Строительного комитета, то одно из них, 1827 года, все же сохранилось, ибо вопрос о дороге к Малому Фонтану там рассматривается в контексте устройства третьей и последней черты порто-франко⁸⁷. Два других тематически связанных дела – «Об исправлении дороги к Рашковскому фонтану» 1824 года⁸⁸ и «По отношению Ришельевского лица о возврате земли, занятой под новую дорогу, сделанную к Малому Фонтану» 1825 года⁸⁹ – действительно утрачены. Однако из самих заголовков понятно, что сказанная дорога отрезала часть лицейской территории, каковую, возможно, компенсировали. Не сохранилось, к сожалению, и еще одно дело подобного рода, 1842 года, «По отношению попечителя Одесского учебного округа тайного советника Княжевича об устройении дороги на хутор, принадлежащий Ришельевскому лицу».⁹⁰

Хорошим подспорьем к архивным материалам могут служить оценочные ведомости недвижимости одесских дач, в частности, реестра на 1848 год.⁹¹ Здесь среди прочих перечислены и «дачи, идущие от Ботанического сада до Фонтанской таможенной заставы и от заставы до крепости».⁹² Из этого списка, между прочим, видно, что к тому времени число приморских дач увеличилось, по крайней мере, вдвое, то есть процесс дробления первичных хуторов уже в ту пору шел довольно интенсивно, хотя и неравномерно. При этом дачевладельцы платят уже не только незначительный поземельный налог, но и стандартный полупроцентный городской сбор с недвижимости. Таким образом, преобразование *хуторов* в *дачи* становится юридическим фактом.

Дачи Французского бульвара постоянно находятся в поле зрения исследователей как анклав, связанный с пребыванием целого ряда выдающихся исторических персонажей: императоров Николая I, Александра II, первых администраторов города и края, А.С. Пушкина, его окружения и др. Не стану особо утруждаться ссылками на этот счет – материалы подобного рода и без того широко известны, ограничусь лишь теми, что представляются наиболее значимыми лично мне.⁹³ И хотя первичные ранние хутора (Кобле, Россет, Феогности, Рено и др.), как мы говорили, размыты многочисленной позднейшей перекройкой, территориальная атрибуция, идентификация их возможна благодаря вполне пригодному для совмещения с современной топографической основой упомянутому плану 1835 года. Над уточнением деталей, понятно, придется потрудиться.

Примечания

¹ Третьяк А.И. Рождение Одессы. – Одесса: Optimum, 2004, 217 с.

² Государственный архив Одесской области (далее – ГАОО), ф. 2, оп. 5, д. 264, л. 271.

³ Смольянинов К. История Одессы. – Одесса, 1853, с. 61.

⁴ Там же.

⁵ ГАОО, ф. 17, оп. 1, д. 77, л. 3.

⁶ Смольянинов К. История Одессы. – Одесса, 1853, с. 77.

- ⁷ Essai sur l'histoire ancienne et moderne de la Nouvelle Russie. – v. III. – Paris, 1820, p. 8-9.
- ⁸ ГАОО, ф. 17, оп. 1, д. 15, л. 1-2.
- ⁹ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 4, л. 12, 223, 368, 371. Эдвард Мортон. Одесса, какая она есть. Записки путешественника. – Одесса: Optimum, 2012, с. 118.
- ¹⁰ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 264, л. 179.
- ¹¹ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 17, л. 18.
- ¹² Там же, ф. 2, оп. 5, д. 267, л. 148-149.
- ¹³ Третьяк А.И. Рождение Одессы. – Одесса: Optimum, 2004, 217 с.
- ¹⁴ Чистяков М. Из поездок по России. – СПб., б. г., с. 49.
- ¹⁵ ГАОО, ф. 17, оп. 3, д. 214, л. 15.
- ¹⁶ Из архива К.Э. Андреевского. Записки Э.С. Андреевского. Т. I. – Одесса, 1913, с. 204.
- ¹⁷ Смольянинов К. История Одессы. – Одесса, 1853, с. 154.
- ¹⁸ Письма об Одессе. Сочинение г. Сикара. – СПб., 1818, с. 121, примечание (**).
- ¹⁹ Одесский государственный историко-краеведческий музей (далее – ОГИКМ), инвентарный № К-608.
- ²⁰ Там же, № К-607.
- ²¹ Смольянинов К. История Одессы. – Одесса, 1853, с. 216-217.
- ²² Эдвард Мортон. Одесса, какая она есть. Записки путешественника. – Одесса: Optimum, 2012, с. 119.
- ²³ Там же, с. 120.
- ²⁴ См., например: Вся Одесса. – М.: Dimoff&Co, 1997, с. 505. Но это не первая публикация. Еще: В.А. Михальченко, О.Г. Сивирин. Да будет правда. – Одесса: Эвен, 2005, с. 42. В интернете: например, sergescot.com
- ²⁵ Много лет назад я собственноручно держал библиотечный экземпляр сказанного альманаха с помещенной там схемой, но позднее она оттуда страным образом улетучилась. Авторитетный историк и библиограф Е.В. Полевщикова обнаружила следы «взлома» в экземпляре «Новороссийского календаря на 1836 год» (Одесса, 1835) из собрания Одесской государственной научной библиотеки имени М. Горького. Нам не удалось поймать похитителя за руку, но остаемся в большом подозрении относительно личности – как одесского автора, много ее эксплуатировавшего и не раз публиковавшего собственную невежественную интерпретацию в контексте литературного краеведения.
- ²⁶ ОГИКМ, инвентарный № К-540.
- ²⁷ Смольянинов К. История Одессы. – Одесса, 1853, с. 105.
- ²⁸ ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 286, л. 466 об. – 467.
- ²⁹ Чарнецкий В.А. Древних стен негласное звучанье... – Одесса: Друк, 2001, с. 34.
- ³⁰ Там же, д. 257, л. 148.

- ³¹ Там же, д. 262, л. 51.
- ³² Из архива К.Э. Андреевского. Записки Э.С. Андреевского. Т. I. – Одесса, 1913, с. 180-181.
- ³³ ГАОО, ф. 4, оп. 3, д. 570А, л. 17 об.
- ³⁴ Там же.
- ³⁵ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 79, л. 47-49.
- ³⁶ Чарнецкий В.А. Древних стен негласное звучанье... – Одесса: Друк, 2001, с. 92.
- ³⁷ Долгоруков И.М. Путешествие в Одессу и Киев 1810 года. – М., 1869.
- ³⁸ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 18, л. 37-38.
- ³⁹ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 265, л. 162.
- ⁴⁰ Там же, ф. 18, оп. 3, д. 7, л. 2 об.
- ⁴¹ Там же, ф. 4, оп. 3, д. 570А, л. 17.
- ⁴² Полное собрание законов Российской империи (1810-1811 гг.), т. XXXI, с. 886.
- ⁴³ ОГИКМ, инвентарные № К-600 и К-609.
- ⁴⁴ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 127, л. 201.
- ⁴⁵ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 287, л. 769-770.
- ⁴⁶ Там же, ф. 59, оп. 3, д. 202 на 99-ти листах.
- ⁴⁷ Месяцеслов с росписью чиновных особ, или общий штат Российской империи на лето от Рождества Христова 1824. Ч. II. – СПб., Б. г., с. 198.
- ⁴⁸ ГАОО, ф. 59, оп. 3, д. 30, на 24-х листах.
- ⁴⁹ Там же. См. также в той же описи информативное название несохранившегося дела № 67, из которого видно, что 15 мая 1824 года Кирико просит отвести две десятины земли по границе с хутором графини Ланжерон.
- ⁵⁰ Там же, д. 202 на 99 листах.
- ⁵¹ Там же, оп. 1, д. 765 на 8 листах.
- ⁵² См. раздел «Каменоломни и мины: регламентация. Инженерно-геологические изыскания».
- ⁵³ ГАОО, ф. 59, оп. 3, д. 259 на 26 листах и д. 276 на 15 листах.
- ⁵⁴ Там же, оп. 1, д. 1468 на 10 листах.
- ⁵⁵ Там же, д. 1978 на 20 листах (утрачено).
- ⁵⁶ Там же, оп. 3, д. 13 на 76 листах.
- ⁵⁷ Труды Одесского статистического комитета. Вып. IV. – Одесса, 1870, с. 59, примечание.
- ⁵⁸ ГАОО, ф. 59, оп. 3, д. 63 на 62 листах.
- ⁵⁹ Там же, ф. 59, оп. 1, д. 175 на 8 листах.
- ⁶⁰ Там же, ф. 2, оп. 5, д. 262, л. 51.
- ⁶¹ Там же, д. 286, л. 316-317.

- ⁶² Там же, д. 281, л. 6.
- ⁶³ Там же, оп. 2, д. 131 на 137 листах.
- ⁶⁴ А. Орлов. Исторический очерк Одессы с 1794 по 1803 год. – Одесса, 1885, с. 24.
- ⁶⁵ ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 267, л. 318, 342.
- ⁶⁶ Там же, ф. 59, оп. 3, д. 439, лл.1, 2-4, 7, 9, 13.
- ⁶⁷ ОГИКМ, инвентарный № К-540.
- ⁶⁸ ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 127, л. 397 об.
- ⁶⁹ Письма об Одессе. Сочинение г. Сикара. – СПб., 1818, с. 116.
- ⁷⁰ ГАОО, ф. 59, оп. 3, д. 98 на семи листах (утрачено).
- ⁷¹ Третьяк А.И. Рождение Одессы. – Одесса: Optimum, 2004, 217 с.
- ⁷² Вся Одесса. Адресная и справочная книга на 1911 год. Ч. 4, ст. 313-315.
- ⁷³ Вся Одесса на 1900 год, издание В.К. Фельдберга. Ч. Н, с. 130.
- ⁷⁴ Третьяк А.И. Рождение Одессы. – Одесса: Optimum, 2004, 217 с.
- ⁷⁵ ОГИКМ, инвентарный № К-540.
- ⁷⁶ Олег Губарь. Функции Одесского строительного комитета в контексте истории градостроительства Одессы. – Дерибасовская – Ришельевская. Одесский альманах. Кн. 49. – Одесса, АО «ПЛАСКЕ», 2012, с. 9.
- ⁷⁷ Вся Одесса на 1900 год, издание В.К. Фельдберга. Ч. Н, с. 130. Вся Одесса на 1904-1905 год, издание Л.А. Лисянского, с. 106.
- ⁷⁸ Вся Одесса на 1906 год, издание Л.А. Лисянского, с. 105.
- ⁷⁹ Вся Одесса на 1900 год, издание В.К. Фельдберга. Ч. Н, с. 130.
- ⁸⁰ Одесский вестник, 1842, № 61 и 65, 1 и 15 августа.
- ⁸¹ Одесса: 1794-1894. – Одесса, 1895, с. 790.
- ⁸² В.И. Зуев. Французский бульвар в Одессе. Одесса, 1915, с. 16.
- ⁸³ Там же, с. 18.
- ⁸⁴ Там же, с. 29.
- ⁸⁵ См.: Вся Одесса на 1910 год, издание Л.А. Лисянского, ст. 222. К. Висковский. Путеводитель по городу Одессе. – Одесса, 1906, с. 242. Здесь имеются более конкретные указания.
- ⁸⁶ См., например: Вся Одесса на 1897 год, издание Л.М. Лукашевского, с. 185.
- ⁸⁷ ГАОО, ф. 59, оп. 2, д. 129 на 43 листах.
- ⁸⁸ Там же, д. 74 на 180 листах (утрачено).
- ⁸⁹ Там же, оп. 3, д. 87 на 8 листах (утрачено).
- ⁹⁰ Там же, д. 393 на 9 листах (утрачено).
- ⁹¹ Список домам и прочим строениям, состоящим в 1-й части города Одессы, оцененным для платежа полупроцентного сбора с 1848 года, подлежащим и не подлежащим оценке. – Б. м., б. г., 73 с.

⁹² Там же, с. 72-73.

⁹³ См., например: Летопись жизни и творчества А.С. Пушкина: 1799-1826. – Ленинград: Наука, 1991, с. 363, 431. Л.А. Черейский. Пушкин и его окружение. – Ленинград: Наука, 1989, с. 367. Пушкин. Статьи и материалы. Вып. III. – Одесса, 1926, с. 77. Н.С. Всеволожский. Путешествие чрез Южную Россию, Крым и Одессу в Константинополь. – М., 1839, ч. I, с. 99-100. Одесский альманах на 1839 год, с. 192-193. Одесский альманах на 1831 год, с. 62-64. /П.П. Свиныйн/. Взгляд на Одессу. – Отечественные записки, 1830, январь, № 117, с. 40-41. «Москвитянин», 1854, т. III, № 9, май, кн. 1, отд. V, с. 1-16. В.А. Чарнецкий. Древних стен негласное звучанье... – Одесса: Друк, 2001, с. 60. Эдвард Мортон. Одесса, какая она есть. Записки путешественника. – Одесса: Optimum, 2012, с. 127. Это далеко не полный перечень литературы о примечательных дачах как памятных местах.

