



*А. И. Чепель*

## ОТ ПРОЕКТА К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ: К ИСТОРИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ДЕЛА В ПЕТЕРБУРГЕ В КОНЦЕ XIX – НАЧАЛЕ XX ВВ.

В конце XIX – начале XX вв. «строительный бум» в Петербурге вызвал резкое повышение цен на землю, что, в свою очередь, способствовало стремительному увеличению числа многоэтажных домов. Рассмотрим некоторые проблемы в области строительного дела, отношения между участниками строительства.

Что можно считать началом строительного процесса? Вероятно, приобретение участка под застройку. Ценились прежде всего незастроенные участки правильной формы, но часто приходилось застраивать и сложные по форме участки, что требовало от архитектора подчас виртуозности в составлении проекта: стремление создать дом с помещениями «с большою дозою воздуха и света»<sup>1</sup> зачастую противоречило желанию владельца как можно плотнее застроить свое «дворовое место». Владелец предположенного к застройке участка или заказывал проект архитектору, или объявлял конкурс на проект, оговаривая условия и призовые суммы. Конкурсное проектирование было широко развито в стремительно застраивавшемся Петербурге: владельцы участков желали построить такой дом, который выделялся бы на фоне других, привлекал бы потенциальных жильцов не только комфортом, но и внешним обликом. Соревнование позволяло выбирать из множества проектов. Прежде чем начать строительство, выбранный владельцем к осуществлению проект необходимо было законодательно утвердить.

Правительство стремилось регулировать развитие строительного дела. Еще в 1832 г. вышло в свет первое в России систематизированное собрание действующих законов по гражданской строительной части – Строительный Устав. Этот основной законодательный акт в области архитектуры и строительства пережил несколько изданий. Последнее официальное издание Строительного Устава было выпущено в 1900 г., но работы по подготовке нового устава продолжались до 1917 года<sup>2</sup>.

Согласно Строительному Уставу, Городская Управа рассматривала и утверждала фасады и планы предполагаемых к строительству зданий. Отказать в разрешении на постройку или капитальную перестройку здания Городская Управа могла только в случае несоответствия планов и фасадов Строительному Уставу или обязательным постановлениям правительства, издаваемым в дополнение к уставу<sup>3</sup>. В этом случае архитектору предлагалось переделать чертежи. Так, в 1911 г. купцу И. И. Гиршовичу было предложено изменить проект собственного дома на Гаван-

<sup>1</sup> Зуев В. К вопросу об освещении дворовых квартир // Зодчий. 1917. № 3. С. 22.

<sup>2</sup> См.: Власюк А. И. Эволюция строительного законодательства России в 1830-е – 1910-е годы // Памятники русской архитектуры и монументального искусства: Города, ансамбли, зодчие. М., 1985. С. 226 – 246.

<sup>3</sup> См.: Трахтерев О. С. Строительное законоведение. СПб., 1913. С. 66.

ской ул. (ныне д. 30), чтобы была увеличена толщина стены и на крошечный световой двор не выводились окна жилых комнат<sup>4</sup>. На исправления, которые существенно не изменяли наружного вида строений (окраска стен, замена отдельных листов на крыше и т. д.), разрешения не требовалось. Необходимо было получить разрешение и на сломку старых построек на участке. Иногда архитектор Городской Управы не мог или не успевал внимательно прочитать чертежи, представленные на утверждение, и отправлял верно составленный проект на доработку. Тогда возникали конфликты с архитектором-проектировщиком и домовладельцем, заинтересованными в скорейшем начале работ. В 1908 г. А. Л. Лишнеvский, получив свой проект дома на 8-й Рождественской улице (ныне Советской), 44 на переделку, возмущенно отвечал: «брандмауэры мною предположены не в тех местах, где их предполагает господин Дрягин», который, по мнению Лишнеvского, нарушил последовательность совмещения листов чертежа. Участковый архитектор Дрягин, очевидно, тут же признал свою оплошность и наложил резолюцию: «препятствий на разрешение предположенных работ с технической стороны не встречается»<sup>5</sup>.

Споры, возникавшие в процессе утверждения проекта между владельцами участков и Городской Управой, требовали подчас участия юристов. Так, в 1910 г. лесопромышленники Колобовы, планируя застроить участок на Матвеевской ул., 11 (ныне ул. Ленина, 8), получили отказ на осуществление постройки одной высоты на всем протяжении участка, так как улица меняла ширину: местами сужалась, а напротив Матвееvского переулкa, наоборот, «образуется нечто вроде площади», называемой Пушкарской. Колобовы не согласились с этим решением: они настаивали, чтобы высота «была общая, как старой так и новой постройки, иначе будет испорчен общий вид постройки». Приглашенный юриконсульт принял решение: «высота постройки на улице, имеющей разную ширину, законом не предусмотрена», и Городская Управа «не вправе разрешить постройку по наибольшей ширине улицы, точно так же как не вправе ограничить право обывателя на постройку наиболее узкой частью. Остается избрать среднюю ширину улицы и по ней определять высоту»<sup>6</sup>.

Когда новое здание предполагалось строить с использованием старых стен, Городская Управа могла «потребовать расчет»<sup>7</sup>, чтобы убедиться в прочности капитальных частей комбинированной постройки. Отмечались случаи «обвалов целых стен и столбов»: так, при надстройке этажей одного из домов Петербурга из-за неверного расчета обвалился столб<sup>8</sup>.

Если за габаритами и прочностью конструкций предположенных к постройке домов Городская Управа стремилась следить зорко, то изменение отделки фасадов, видимо, мало занимало городские власти: утвержденный фасад к завершению строительства часто существенно изменялся. Так, к примеру, спроектированные в формах неоклассицизма фасады домов на Захарьевской ул., 23 и Симеоновской ул. (ныне Белинского), 11 в результате получили соответственно «египетское» и «готическое» убранство<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 137. Д. 643. Л. 1 об.

<sup>5</sup> Там же. Оп. 136. Д. 71. Л. 1 об., 2.

<sup>6</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 137. Д. 359. Л. 1, 3, 5.

<sup>7</sup> Там же. Оп. 156. Д. 208. Л. 4.

<sup>8</sup> Изв. О-ва гражданских инженеров. 1909. № 1. Стб. 8 – 9.

<sup>9</sup> См.: Кириков Б. М., Кирикова Л. А. Творчество архитектора М. А. Сонгайло // Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга : Исслед. и материалы. СПб., 2004. Вып. 7. С. 188;

Утвердив проект, приступали к строительным работам. Начинать строительство можно было и не имея больших средств: застройщиков финансировали кредитные учреждения, и по мере возведения постройки домовладелец имел возможность получать дополнительные кредиты под залог уже осуществленных в натуре частей здания. Но для этого возведенные строения должны были отличаться прочностью, а их облик не должен был противоречить закону. Основная ответственность за соответствие постройки требованиям закона возлагалась на приглашенного домовладельцем архитектора, осуществлявшего надзор за строительством. Был выработан специальный документ, регламентирующий ответственность архитектора за качество постройки: в нем архитектор-застройщик свидетельствовал, что он имеет право «заведовать производством построек», принимает на себя «технический надзор и руководство по строительным работам» и обязуется «ответствовать за правильность и прочность» работ «в искусственном отношении»<sup>10</sup> – т. е. брал обязательство вести стройку по законам строительного искусства. Эта подписка должна была устранить возможность возведения постройки из недоброкачественного материала или ненадлежащей прочности. Требования к архитектору-застройщику со стороны закона постоянно возрастали: в 1911 г. ответственному за постройку архитектору предлагалось принять на себя «полную перед владельцем имущества и судом ответственность за правильность и прочность производимых работ»<sup>11</sup>. Инициатива законодателя, требование непрерывного присутствия ответственного архитектора на постройке во все время производства работ, грозила совсем остановить строительство<sup>12</sup>.

Наблюдали за строительными работами органы техническо-полицейского надзора, прежде всего – участковый архитектор, которого инструкция призывала «осматривать по возможности чаще» все постройки на вверенном ему участке. По крайней мере, необходимо было проверить правильность закладки фундамента, затем осмотреть оконченную вчерне постройку и, наконец, принять оконченное здание. В процессе строительства участковый архитектор должен был следить за тем, чтобы постройка находилась под реальным надзором<sup>13</sup>. На практике Городская Управа часто ограничивалась тем, что требовала с производителя работ подписку, а надзор за строительством осуществлялся не в должной мере: участковый архитектор физически не мог уделять должного внимания каждой постройке на подведомственной ему территории. Подразделение Петербурга в ноябре 1910 г. на 10 строительных участков оказалось явно недостаточным для наблюдения за всеми частными постройками<sup>14</sup>. Этот факт не освобождал участкового архитектора от ответственности. За своевременно не замеченные случаи нарушения строительных законов архитектор строительного участка мог быть обвинен в «бездействии власти». Так, около двух лет находился под судом архитектор Городской Управы К. Н. де Рошефор, «проглядевший» обрушение строящегося дома. Рошефор все же

---

ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4462. Л. 95-96.

<sup>10</sup> Гейслер М. Ф. Строительный адрес-календарь и справочные цены на 1903 г. СПб., 1903. С. 65.

<sup>11</sup> Изв. С.-Петерб. гор. думы. 1911. № 29. С. 689.

<sup>12</sup> См.: Домовладение и гор. хозяйство. 1912. № 5/6. С. 10.

<sup>13</sup> См.: Гейслер М. Ф. Строительный адрес-календарь и справочные цены на 1911 г. СПб., 1911. С. 19.

<sup>14</sup> См.: Труды IV Съезда русских зодчих, состоявшегося в С.-Петербурге с 5 по 12 января 1911 г. СПб., 1911. С. 497-498.

был оправдан: причиной обрушения признали «несоблюдение правил строительного искусства и недоброкачественный материал, в чем виноваты сами строители»<sup>15</sup>.

Если в процессе строительства все же вовремя было выявлено отступление от согласованного проекта или нарушение предписаний строительного законодательства, то полиция или участковый архитектор составляли протокол, а суд назначал наказание. Возведение постройки без разрешения каралось независимо от соблюдения или несоблюдения строительных правил. Например, в 1910 г. самовольно, до получения официального разрешения, начались строительные работы на Гатчинской ул., 19-21, о чем своевременно подал рапорт архитектор Городской Управы Вейнберг<sup>16</sup>. Разрешение требовалось и на постройку забора перед строившимся зданием. Обычно перегородить разрешалось только треть улицы, чтобы не стеснять движение. В 1909 г. на прошение подрядчика Ф. М. Рыбина о разрешении перегородить половину улицы перед началом строительства на Широкой ул. (ныне ул. Ленина, 19) власти ответили отказом – «в виду нежелательности затеснения улицы»<sup>17</sup>.

Если закон был уже фактически нарушен – например, здание построено выше разрешенных законом 11 саженей<sup>18</sup> или заложен обязательный по закону проезд во двор, – то виновного ждало судебное разбирательство. К примеру, подобные нарушения допустил при строительстве собственного дома на Широкой (ныне ул. Ленина, 41) архитектор А. Л. Лишневицкий, за что был приговорен к штрафу 30 рублей; кроме того, нарушитель обязан был «провести соответствующие исправления» постройки в течение двух месяцев<sup>19</sup>.

Таким образом, наказание нарушителей строительного законодательства не было суровым: виновный был обязан заплатить незначительный штраф. Если нарушение угрожало общественной безопасности, то штраф составлял не более 100 р., в прочих случаях – до 50 р. Кроме того, виновный за свой счет был обязан привести постройку в соответствующее законодательству состояние. При отказе сделать это добровольно, переделки проводились властными органами, а затраты взыскивались с виновного. Подобный случай произошел в 1907 г. на участке, принадлежавшем итальянскому скульптору Гвиди (Невский пр., 141), – были разобраны за счет городской казны деревянные строения, существование которых не согласовывалось с законодательством<sup>20</sup>.

Для архитекторов существовало более суровое наказание, чем штраф: если руководитель строительства трижды в своей практике допускал нарушение предписаний закона, то ему запрещалось производить строительные работы на срок от 1 до 2 лет, причем об этом объявлялось через печать<sup>21</sup>.

Дома в Петербурге строились вплотную друг к другу, что нередко приводило к конфликтам между домовладельцами: рядом с небольшим зданием вырастало огромное строение, влияющее своим весом на осадку грунта соседнего участка. Это приводило к появлению «сенсационных трещин» в старых домах<sup>22</sup>. К повреждению

<sup>15</sup> Домовладение и гор. хозяйство. 1911. № 11. С. 9.

<sup>16</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 137. Д. 497. Л. 1 об.

<sup>17</sup> Там же. Д. 134. Л. 6.

<sup>18</sup> См.: Устав строительный. Изд. 1900 г. СПб., [1901]. Ст. 198. (Свод законов Российской империи. Т. 12, ч. 1).

<sup>19</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 139. Д. 71. Л. 4.

<sup>20</sup> Там же. Оп. 152. Д. 48. Л. 9, 9 об, 17.

<sup>21</sup> См.: Трахтерев О. С. Строительное законоведение. С. 82.

<sup>22</sup> Строитель. 1902. № 13/18. Стб. 644.

существующих построек приводили и работы по закладке фундаментов. Так, в 1908 г. мещанин Ф. Н. Буренин доносил, что на соседнем с его владением участке по адресу 8-я Рождественская ул. (ныне Советская), 44 «более двух недель разрыт бут, причем сделаны подкопы, а частью выбит бут из-под принадлежащего мне дома». Пострадавший просил принять меры предосторожности в грозящей его дому опасности. Проверка выявила, что фундамент вновь строящегося дома «заходит местами под фундамент дома Буренина на 9 сажень», причем фундамент существующей постройки «вывалился местами»<sup>23</sup>. Подобная история произошла в 1910 г., когда владелец дома на Лахтинской ул., 20 крестьянин М. Ф. Трифахин уведомлял органы надзора за строительством, что на участке по Гатчинской ул., 19-21 «производится выемка бутов по моей задней границе и не принимается никаких мер предосторожности, от чего получились трещины в моем доме». Участковый архитектор, прибывший на строительную площадку, пришел к выводу, что трещины «пока незначительные, неопасные, и их немного». Несомненно, что трещины эти «появились от соседней постройки, где по-видимому был вырыт сплошной ров». Вскоре дом был благополучно завершён строительством<sup>24</sup>.

Встречались в Петербурге и «Пизанские башни»: иногда отмечалось, что новое здание «имеет такой вид, будто оно падает». Один из строившихся домов обрушился из-за того, что фундамент был «наложен на сухом мусоре». Бывали в Петербурге случаи разрушения домов или их частей. Усматривали две основные причины этого: «Дома валятся от того, что мало надзору и плохой материал»<sup>25</sup>.

Закон гласил: если здание разрушится или упадет какое-либо украшение от неправильности постройки, от непрочности работы, плохих материалов, то виновен будет архитектор, руководивший строительством. Если подобное событие происходило в практике архитектора впервые, то он подвергался аресту на срок от 3 недель до 3 месяцев. Если вторично произойдет подобное, то срок заключения составит от 2 до 4 месяцев. Архитектор, в третий раз допустивший разрушение постройки, также подвергался аресту на срок от 2 до 4 месяцев. Кроме того, ему запрещалось заниматься строительством на срок от 3 до 6 лет. Если же будет доказано, что архитектор допустил упущение в ходе строительства по незнанию своего искусства, то, кроме положенных по закону наказаний, архитектору воспрещалось производить постройки до нового испытания на носимое им звание<sup>26</sup>.

Качество строительных работ во многом зависело от подрядчиков. Оптовые подрядчики нередко брали всю работу на свою ответственность и самостоятельно организовывали процесс строительства по планам и фасадам, составленным архитектором. Встречались в прессе подобные объявления: «Проект дома готов. Требуется немедленно добросовестный подрядчик»<sup>27</sup>. Заслуги подрядчиков оценивались не только государством, даровавшим им, например, почетное гражданство, но и профессиональными архитекторами. Так, оптовый подрядчик Ф. М. Рыбин был избран членом Общества архитекторов<sup>28</sup>. Но встречалось и негативное отношение к подрядчикам: «... у нас строят всякие подрядчики. Он возьмет постройку на себя и

<sup>23</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 136. Д. 71. Л. 15, 16.

<sup>24</sup> Там же. Оп. 137. Д. 497. Л. 7, 7 об., 10.

<sup>25</sup> Там же. Ф. 528. Оп. 1. Д. 300. Л. 201, 201 об., 211 об.

<sup>26</sup> См.: Трахтерев О. С. Строительное законоведение. С. 83.

<sup>27</sup> Домовладение и гор. хозяйство. 1915. № 1. С. 13.

<sup>28</sup> См.: Шустов А. С. Санкт-Петербургское купечество и торгово-промышленные предприятия города к 200-летию юбилею столицы. СПб., 1903. С. 3 (Ч. 1, 1/4).

обманывает»<sup>29</sup>. Подрядчик «всегда всем недоволен и всегда ругается с рабочими», чтобы уменьшить им плату, жалуется на свои убытки, «хотя все это не мешает ему покупать дом в городе». Встречались указания на недостаточную квалификацию подрядчиков: о подрядчике лепных работ Купермане говорили, что он «дело не понимает, так как по ремеслу стружечник»<sup>30</sup>. Архитекторы, ответственные за постройку, имели возможность контроля за качеством работ на каждом этапе строительства: оплата подрядчику производилась по мере завершения отдельных фаз строительства. Лучшим вариантом для архитектора было сотрудничество с проверенными в деле подрядчиками, бравшими на себя не только строительные работы, но и наем рабочих.

Строительный сезон в Петербурге начинался в первых числах мая и продолжался до конца октября или даже до середины ноября – в зависимости от наступления холодов. На всех стройках были заняты исключительно пришлые рабочие, прибывавшие в города или по вызову подрядчиков, или на известные самим рабочим «хлебные» места, или просто «на удалую», руководствуясь слухами.

Строительная горячка сильно возвысила цены на рабочие руки. К примеру, в 1911 г. в Петербурге был зафиксирован небывалый спрос на каменщиков. Подрядчики, стремясь сэкономить, щедро раздавали задатки, привязывая рабочих к себе на весь строительный сезон. Прибыв на место, мастеровой обнаруживал, что мог бы за ту же работу получать вдвое больше, чем по заключенному уже контракту. Посредничество «свилось себе прочное хищническое гнездо» в строительном деле. Суть с «изворотливым подрядчиком» было себе дороже: в сезон каждый потраченный на судебные тяжбы день сулил голодную зиму. Подрядчик нередко стремился еще больше выгадать на рабочих, предоставляя им сырое жилье и некачественную еду. Так, отмечен случай, когда подающего надежды в строительном ремесле подростка сгубила сырая хозяйская квартира: «способный мальчик лежит без ног».

Потребительское отношение к рабочим, стремление подрядчиков «истощать силу работников до последней крайности» приводило к застою в строительном деле: грамотных рабочих было недостаточно. Недостаток рабочих, умеющих выполнять бетонные работы, признавался одной из важнейших причин слабого распространения железобетонных построек. Один петербургский архитектор жаловался, что рабочие ужасно бестолковы и неопытны. Главным злом было то, что в горячие времена каждый обыкновенный черноработчий, добывший необходимый инструмент, уже нанимался каменщиком, плотником, кровельщиком. Последствия подобного положения очевидны: строительные катастрофы, травмы, нередко – гибель рабочих<sup>31</sup>.

Кроме нехватки квалифицированных рабочих, были и другие причины строительных катастроф. В изданиях конца XIX в. приводится пример строительства (без указания адреса), закончившегося трагически: при крушении части дома погибли 11 рабочих. Следствие установило, что к такому результату привели кирпич плохого качества и слишком спешная работа в холодную и сырую погоду, при которой цемент не смог затвердеть. Архитектор был приговорен к 3 месяцам заключения и

---

<sup>29</sup> ЦГИА СПб. Ф. 528. Оп. 1. Д. 300. Л. 209 об.

<sup>30</sup> Строит. рабочий. 1906. № 1. Стб. 21-24.

<sup>31</sup> См.: Белин А. Как могут строительные рабочие улучшить свое положение? Харьков, 1905; Громан В. В. Обзор строительной деятельности в России. СПб., 1912.

к церковному покаянию<sup>32</sup>. Вообще, учитывая непродолжительный строительный сезон в Петербурге – всего 6 месяцев – экстренность работы являлась в строительстве «как бы нормальным явлением»<sup>33</sup>.

Неудивительно, что при подобном положении нередко были случаи падения маляров с лесов, «погребения заживо» обвалившейся глыбой земли при устройстве фундамента, повреждения глаз у каменобоев при разрыве порохом камней. Способствовало травматизму и отсутствие в городе сплавной канализации: землекопы задыхались газами при очистке выгребных колодцев.

В 1882 г. для оказания помощи рабочим, пострадавшим при постройках, в Петербурге было создано общество, членами которого, в числе других, становились также архитекторы, домовладельцы и подрядчики. Общество оказывало материальную помощь травмированным, а в случае смерти рабочего помогало, по возможности, оставшемуся после него семейству<sup>34</sup>. Учитывая тот факт, что руководители строительных работ неохотно выдавали рабочим удостоверения о полученном увечье, Общество вскоре создало в каждой части города свои районные учреждения: отныне полиция уведомляла участковых попечителей о каждом несчастном случае на стройке<sup>35</sup>. Обсуждались вопросы о поощрениях – присуждении наград рабочим и десятникам строительного дела<sup>36</sup>. Рабочие и сами пытались бороться за свои права, создавая профессиональные общества, что в строительном деле было нелегко: «постройка – не фабрика, на постройке долго не задерживаются – сегодня здесь, завтра – там»<sup>37</sup>.

Вот, наконец, общими усилиями домовладельца, архитектора, подрядчика, рабочих строительство подходило к завершению. Построенный дом старались заселить как можно быстрее: нередко сдавали еще сырые квартиры. Специальные комиссии препятствовали этому подобными заключениями: «дом еще не вполне готов, заметна сырость местами»<sup>38</sup>. Если дом соответствовал санитарным требованиям, комиссия выдавала удостоверение на впуск жильцов. Строительная история дома на этом завершалась, начиналась его другая жизнь...

---

<sup>32</sup> См.: Зосимовский З. В. Сборник законов и разъяснений к ним по гражданской строительной части и той дорожной, которая находится в ведении Министерства внутренних дел, и сборник общих законов, имеющих отношение к сим частям : В 4 т. СПб., 1901. Т. 3. С. 737.

<sup>33</sup> Труды IV Съезда русских зодчих ... С. 308.

<sup>34</sup> См.: Проект устава С.-Петербургского общества пособия рабочим, пострадавшим при постройках. СПб., 1897. С. 3.

<sup>35</sup> См.: Отчет С.-Петербургского общества пособия рабочим, пострадавшим при постройках за 1907 г. СПб., 1907. С. 5-6.

<sup>36</sup> ЦГИА СПб. Ф. 528. Оп. 1. Д. 297. Л. 157.

<sup>37</sup> Строит. рабочий. 1906. № 1. Стб. 13 – 14.

<sup>38</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 137. Д. 134. Л. 12.