



Куда приходит солнце, туда не заглядывает доктор

АВТОР: Галина УЛЬЯНОВА

История загородных поселков в России началась сто лет назад. Поселки не были чисто русским изобретением. Этим веянием с конца XIX века была охвачена вся Европа. Почин принадлежал англичанам. Не случайно именно в Британии родилась поговорка «Мой дом – моя крепость».

Жители Соединенного Королевства воспринимали отдельное жилище как квинт-эссенцию мировоззрения. Уроженец Лондона архитектор Эбенизер Говард выдвинул идею создания городов-садов. Название его книги, изданной в 1898 году, звучало авангардно и абсолютно в стиле культурных изломов рубежа XIX–XX веков: «To-morrow». Технология создания городов-садов была изложена в труде Говарда «Garden cities of to-morrow», который вскоре был переведен на русский язык.

Идея города-сада завоевала умы состоятельных граждан Европы. В 1899 году возникла Ассоциация го-

родов-садов. В 1903 году был построен город-сад Лечворс (Letchworth) — пригородный поселок, лишенный признаков промышленности, с отдельными домами на каждую семью. В Лечворсе, а затем в Хэмпстеде (Hampstead) была воплощена основа парадигмы Говарда: во избежание скученности дома занимали не более одной трети территории, а остальное пространство оставалось природе, которая создавала здоровые условия для жизни на свежем воздухе.

В России горячим поклонником идеи города-сада стал архитектор Владимир Семенов — он работал в Англии пять лет (1908–1912), принимая участие в строительстве Хэмпстеда.



Возле Москвы поселки для постоянного проживания обеспеченных горожан, работавших в столице, стали возникать в 1890-х годах. Сначала они повторяли схему дачных поселков, где в близко посаженных друг к другу деревянных домиках без особых удобств проводили лето москвичи. Но тяга к европейскому комфорту постепенно брала свое. Содержать собственные усадьбы, перекупленные у обедневших дворян, было по карману немногим любителям сельских радостей. А вот построить дом вблизи города и жить среди подобных себе представителей нарождавшегося среднего класса оказалось вполне реально.

Один из первых поселков, воплотивших идею «бегства московского населения на лоно природы», был основан в местности Лосиный Остров в 1900 году. В 1898 году появились слухи, что Удельное ведомство сдает на десятой версте Северной железной дороги участки под дачи. Первые пару лет дело шло вяло: ведь поезд останавливался здесь только дважды в сутки. В 1900 году остановка на Лосином Острове стала обязательной для всех

поездов — это стимулировало строительную активность. Поселок расширялся так стремительно, что вскоре под застройку сдали в аренду свою землю соседствующий с Удельным ведомством помещик Рихтер и крестьяне деревень Малые Мытищи, Ватутино и села Ростокино.

С 1908 года характер заселения потерял обособленность. Общество взаимопомощи торговых служащих города Москвы взяло в многолетнюю аренду у Удельного ведомства участок 24 десятины (25 га), разбило арендованную землю на участки по 360 квадратных саженей (примерно 16 соток) и пересдало своим членам.

Поселок Лосиноостровский рос чрезвычайно быстро. В 1902 году было построено только 45 домов, а за семь последующих лет (с 1903 по 1909-й) число их выросло в десять раз, достигнув цифры 480. Почти половина проживавших в поселке граждан проводила в Лосиноостровском круглый год.

В части поселка, где поселились торговые служащие, этот показатель достигал 63%. Они работали по большей части в конторах и магазинах коммер-

Возле Москвы поселки для постоянного проживания обеспеченных горожан, работавших в столице, стали возникать в 1890-х годах. Сначала они повторяли схему дачных поселков, где в близко посаженных друг к другу деревянных домиках без особых удобств проводили лето москвичи. Но тяга к европейскому комфорту постепенно брала свое



Выбирая место под поселок, необходимо было соблюсти сразу несколько требований: нужны высокая сухая местность и близость питьевой воды; возможность устройства стоков для нечистот; удобные дороги; близость аптеки, доктора, школы. Важна «материальная обеспеченность поселенцев, дабы иметь возможность впоследствии разложить повинности на большее число плательщиков»

ческих фирм, расположенных в районе Китай-города и Лубянки. Один из экспертов писал в 1911 году о том, что для преодоления расстояния, отделяющего Лосиный Остров от Москвы, требуется 15–17 минут на поезде, 15–20 минут нужно, чтобы от вокзала добраться до Лубянской площади, и еще 10–15 минут, чтобы дойти до станции в Лосиноостровском. Получалось, что «лосиноостровцев отделяет от центра Москвы 45 минут пути». Правда, эксперт считал, что столь долгий путь на работу создает, «разумеется, очень неблагоприятные условия». Резюме звучит неожиданно для современного москвича, как правило, тратящего не менее часа, чтобы добраться до места назначения.

Другим известным пригородным поселком стало Новогиреево. Его торжественное открытие с участием московского губернатора Джунковского состоялось в солнечный день 15 июня 1908 года. При создании Новогиреева была применена схема, успешно действующая сейчас: строительство велось по единому плану и комплексно, после чего покупателям предлагались

уже готовые дома в полностью возведенном поселке.

Идея создания поселка совершенно на европейский лад, видимо, принадлежала последнему владельцу Гиреева — англоману и эстету Ивану Александровичу Торлецкому (местные крестьяне переименовали фамилию Торлецких на Терлецких). Внешне пятидесятилетний Торлецкий выглядел респектабельным джентльменом — «обаятельный, прекрасно воспитанный красавец с волнистой, седеющей бородой, с голубыми задушевными, ласковыми глазами, глядевшими сквозь изящное пенсне». Его отец сколотил миллионное состояние на строительных подрядах, винных откупах, сдаче в аренду недвижимости на Кузнецком мосту и получил за активный бизнес звание коммерции советника. Торлецкий-младший до 50-летнего возраста был жуиром. Еще в 1890-х годах он построил рядом со старой отцовской усадьбой коттедж в английском стиле — с водопроводом, канализацией и электричеством. Был хлебосольным хозяином — гости не переводились. Соответственно, таяли капиталы,



и Торлецкому пришлось срочно искать перспективный источник дохода.

Тогда-то он и воплотил идею с обустройством поселка. Ю. А. Бахрушин писал в воспоминаниях: «Старик Терлецкий выделил сыну часть своего имени, так называемое Новое Гиреево. Молодой хозяин прорубил

сделаны торцовые (замощенные торцами — шестиугольными деревянными плитками) мостовые. Ко всем домам подвели водопровод и электричество. На перекрестках стояли сторожа в униформе. Имелась собственная пожарная команда. Уже к зиме 1909 года была раскуплена половина домовладений.

Главной чертой русского характера является то, что соотечественники «долго запрягают да быстро скачут». Одновременно с трансформацией среды происходило усвоение и соответствующего образа жизни

в вековом лесу просеки, нагнал плотников и стал спешно воздвигать дачи, дабы поправить финансовые дела».

Через год было выстроено около 200 домов, а на линии близлежащей Нижегородской железной дороги — платформа в модном тогда древнерусском стиле. От платформы к поселку пустили конку (трамвай на конной тяге) длиной 1,5 км. Между рядами домов шли прямые улицы, на которых были

С открытием Лосиноостровского и Новогиреевского поселков началась новая эра подмосковного загородного существования. Стремление повысить качество жизни диктовало переход к рациональным архитектурным формам и моделированию жизненного пространства. Новые принципы излагались в одном из пособий по строительству дач, вилл и особняков, изданном в 1913 году. Выбирая место под посе-

В 1911 году для преодоления расстояния, отделяющего Лосиный Остров от Москвы, требовалось 15-17 минут на поезде, 15-20 минут, чтобы от вокзала добраться до Лубянской площади, и еще 10-15 минут, чтобы дойти до станции в Лосиноостровском. Получалось, что «лосиноостровцев отделяет от центра Москвы 45 минут пути». Считалось, что столь долгий путь на работу создает, «разумеется, очень неблагоприятные условия». Резюме звучит неожиданно для современного москвича, как правило, тратящего не менее часа, чтобы добраться до места назначения



«Старик Терлецкий выделил сыну часть своего имения – Новое Гиреево. Молодой хозяин прорубил в вековом лесу просеки, нагнал плотников и стал спешно воздвигать дачи, дабы поправить финансовые дела»

лок, необходимо было соблюсти сразу несколько требований: нужны высокая сухая местность и близость питьевой воды; возможность устройства стоков для нечистот; удобные дороги; близость аптеки, доктора, школы. Важна «материальная обеспеченность поселенцев, дабы иметь возможность впоследствии разложить повинно-

шая площадь солнечная». Конечно, следовало «избегать излишней порубки имеющихся деревьев». Будущему домохозяину не следовало забывать пословицу «Куда приходит солнце, туда не заглядывает доктор» — стоило расположить дом «по диагонали к меридиану, чтоб все комнаты были светлые». А окна спален рекомендовалось ориен-

Будущему домохозяину не следовало забывать пословицу «Куда приходит солнце, туда не заглядывает доктор» — стоило расположить дом «по диагонали к меридиану, чтоб все комнаты были светлые»

сти на большее число плательщиков». Следовало избегать пльвуна-грунта (таившего опасность оползней и сдвигов); сырых и болотистых мест. Также потенциальным жителям рекомендовалось не строиться на тех местах, где раньше были свалки или кладбища.

Сам дом предпочтительнее было возводить «в северной стороне усадебного места, дабы оставалась боль-

тировать на восток, так как «в них к вечеру делается прохладнее».

Европейский стандарт загородного дома на одну семью включал следующую внутреннюю планировку: небольшая приемная, две столовые — большая и малая, рабочий кабинет, комнаты для игр, музыкальная комната, зал для танцев, зимний сад, детские для игры и работы, спальни (в зависимо-




сти от числа и возраста детей), спальня родителей. Обязательно предусматривались ателье с потолочным светом, комната для прислуги с отдельной умывальной, а также ванные, гардероб, ва-терклозеты на каждом этаже. В подвале надлежало разместить бойлерную, винный погреб с прохладной комнатой для питья и отдыха. Рекомендовалось иметь «особое помещение для чистки платья и сапог». Не был забыт и гараж для автомобиля и велосипедов.

Конечно, все эти англо-немецкие премудрости в России начала XX века были труднодостижимым идеалом, а потому автор пособия сделал мудрую оговорку, что, дескать, «назначение комнат совершенно не соответствует требованиям русской жизни, и мы приводим его исключительно для лучшего ознакомления русской публики с требованиями и вкусами среднего европейца».

Однако, как известно, доминирующей чертой русского характера является то, что соотечественники «долго запрягают да быстро скачут». Одновременно с трансформацией среды обитания происходило усвое-

ние и соответствующего образа жизни. На досуге жители поселков, как видно из дачного справочника, опубликованного в начале XX века, учились таким подвижным играм, как «крокет, крикет, лаун-теннис, фут-бооль (ножной мяч), гольф», а также с упоением играли в русскую лапту. Неизменным ритуалом оставались дачные посиделки за самоваром с пирожками и свежайшим вареньем.

Еще до 1917 года в России возникли первые поселки, уровень комфорта в которых соответствовал самым высоким европейским нормам. К сожалению, эти первые ласточки субурбанизации оказались единственными. На протяжении 70 лет советской власти, когда большая часть населения едва сводила концы с концами в условиях тотального дефицита, было не до комфортабельных поселков (счастливым исключением стал поселок «Сокол»). Тем не менее опыт столетней давности продемонстрировал большой потенциал заказчиков-домовладельцев и исполнителей-архитекторов и стал яркой страницей в истории недвижимости. 

При создании Новогиреева была применена схема, успешно действующая сейчас: строительство велось по единому плану, после чего покупателям предлагались уже готовые дома в полностью возведенном поселке

