УДК 725.643

DOI 10.23968/1999-5571-2018-15-3-15-29

© Л. П. Лавров, д-р архит., профессор

© L. P. Lavrov, Dr. Sci. Arch., Professor

© А. Ф. Краснопольский, ст. преподаватель

© A. F. Krasnopol'skiy, senior lecturer

© Е. Г. Молоткова, канд. архит., доцент

© E. G. Molotkova, PhD in Sci. Arch., Associate Professor

(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)

(Saint Petersburg State University of Architecture
and Civil Engineering)

E-mail: leonid.lavrov@gmail.com, kras53@yandex.ru,

E-mail: leonid.lavrov@gmail.com, kras53@yandex.ru,

elena2255@yandex.ru

elena2255@yandex.ru

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

PROBLEMS OF INTRA-QUARTER TERRITORY DEVELOPMENT IN ST. PETERSBURG HISTORICAL CENTER

Отмечается, что в последние годы активно ведется поиск дополнительных территориальных ресурсов, призванных стать базой дальнейшего градостроительного развития центральной части города. Высказывается предположение, что, наряду с площадками «серого пояса», которые прилегают к периферии селитебной зоны центра, существенным территориальным резервом являются внутриквартальные территории. Выявляются уникальность сформировавшегося здесь морфотипа застройки и неоднозначность взглядов на перспективы ее развития, что обусловлено наличием больших пробелов в системе землепользования и землевладения. Предлагается трактовать незастроенные внутриквартальные территории центра как своеобразные анклав, где не действуют принципы рыночной экономики и законы о землепользовании. Подчеркивается, что доминирующая ныне линия на консервацию сложившейся ситуации будет подвержена сильным испытаниям, если коммерческие факторы станут существенно влиять на регулирование градостроительной деятельности. С учетом международного опыта рассматриваются гипотетические перспективы развития внутриквартальных территорий в центре Санкт-Петербурга.

Ключевые слова: исторический центр Санкт-Петербурга, внутриквартальные территории, морфотипы жилой среды, регулирование градостроительной деятельности, землепользование и землевладение.

It is pointed out that over recent years, there has been actively pursued the search for additional territory resources intended for becoming the basis for further urban development of the city center. An assumption is made that along with the urban sites of the city «gray belt», which adjoin the periphery of the habitable territory in the center, intra-quarter territories may be regarded as a significant reserve. The uniqueness of the morphotype of the urban districts formed here is revealed. The ambiguity of views on the prospects for their further development is shown, with a due account of the presence of large gaps in the system of land use and land tenure. It is proposed to regard the undeveloped intra-quarter territories of the city center as a kind of enclave, where the principles of market economy and land use laws fail to function. It is emphasized that the dominant policy dictating the need for preservation of the current situation will be subjected to strong testing if commercial factors significantly influence the regulation of urban development. Taking into account the relevant international experience, hypothetical prospects of intra-quarter territories development in the center of St. Petersburg are considered.

Keywords: historical center of St. Petersburg, intra-quarter territories, residential environment morphotypes, urban development activities` regulation, land use and land tenure.

Введение

Существенным ресурсом современной градостроительной политики Санкт-Петербурга считаются территории бывших промышленных

предприятий «серого пояса». К числу их важнейших достоинств относят близость к историческому ядру города. При этом не уделяется внимания тем незастроенным участкам, которые

существуют непосредственно в центре Санкт-Петербурга и расположены внутри городских кварталов. В 2012 г. вызвала интерес концепция превращения петербургских дворов в открытые общественные пространства. Ее озвучил Н. И. Явейн: «Главные резервы общественных пространств мы видим в системе наших дворов. Они должны быть открытыми как капиллярная система, а транспортные магистрали должны быть артериями»¹. Однако никаких реальных мер по реализации этой идеи предпринято не было, все затихло.

Возможно, сказалась давняя петербургская традиция: на протяжении столетий специфику градостроительного развития определяла идея представительности. При формировании исторического ядра решающее значение имели парадные фасады тех корпусов, которые возводились по периметру кварталов и обрамляли контур четких улиц и площадей. Утилитарная застройка из доходных жилых домов, заполнившая внутриквартальные территории за скорлупой репрезентативной оболочки, рассматривалась как явление второго плана. Можно констатировать, что ткань городской застройки в историческом центре Санкт-Петербурга, за некоторым исключением, составляют два морфотипа городской среды: парадная лицевая застройка кварталов и внутриквартальная утилитарная. В советские годы последнюю считали печальным наследием капиталистического прошлого. И в наши дни сохраняется мнение, что в результате «доходной застройки мир за фасадами кварталов приобретал все более отчужденный, трагический характер, становясь [одиозной] изнанкой столичного ансамбля» [1]. Феномен петербургской внутриквартальной застройки не привлек внимания архитектурно-градостроительной науки, поэтому какой-либо систематизированный материал по данной теме отсутствует. Судя по всему, городские власти также самоустранились от решения проблем. Как отмечалось на конференции «Города и территории завтра: инструментарий позитивных перемен» в 2015 г., Санкт-Петербург, как и большинство крупных городов России, характеризуют «отсутствие долгосрочного видения пространственного развития города, под-

мена стратегических подходов ситуативными решениями, связанными с «латанием дыр»»².

Существующие концепции развития внутриквартальной среды

Представляется, что ключевая детерминанта программы пространственного развития Санкт-Петербурга — это отношение к историческому ядру города. «Петербургская стратегия сохранения культурного наследия» весьма подробно рассматривает проблемы, связанные с охраной уникальных архитектурно-градостроительных ансамблей, составной частью которых являются лицевые корпуса на красной линии кварталов. Внутриквартальная застройка в этом стратегическом документе затронута лишь косвенно и в самой общей форме: «Предметами охраны культурного наследия являются характер среды, включающий планировочный модуль кварталов и участков, масштаб, высотность и членение застройки»³. Такая ситуация открывает возможность для выдвижения самых разнообразных предложений о дальнейшем развитии внутриквартальной застройки. Позиции специалистов кардинально противоположны.

Так, авторитетный градостроитель Б. В. Николащенко в достаточно развернутой и конкретной форме озвучивает популярную идею тотальной консервации, которая требует сохранения определяющих экономических и социальных параметров всей зоны исторического центра (при этом крайне важно стабилизировать численность и имущественные особенности проживающих в центре, а также не увеличивать количество мест приложения труда). Проблемы внутриквартальной среды затрагиваются Николащенко лишь на методико-теоретическом уровне: рекомендуются щадящие методы реконструкции, возвращение к правилам брандмауэрной застройки, соблюдение исторических красных линий и межевания [2].

В то же время М. И. Мильчик, член Федерального совета по сохранению культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга, подчеркивает необходимость музеефикации вну-

² Архитекторы: «Историческому центру Петербурга нужна реставрация». URL: <http://mr7.ru/articles/117899/> (дата обращения: 29.01.2017).

³ Петербургская стратегия сохранения культурного наследия. URL: http://gov.spb.ru/gov/otrasl/c_govcontrol/peterburgskaya-strategiya-sohraneniya-kulturnogo-naslediya/ (дата обращения: 29.01.2018).

¹ Общественные пространства Петербурга стали предметом дискуссии. URL: https://gov.spb.ru/gov/otrasl/c_econom/news/41207/ (дата обращения: 25.03.2018).

триквартального пространства как своеобразного этнографического заповедника: «Дворы — неотъемлемая часть петербургской культуры. Они должны быть сохранены со всеми своими элементами — тумбами по углам подворотен, каретными сараями, кое-где еще встречающимися в окнах коробами-холодильниками XIX века. [...] Какой Петербург Достоевского без дворов?»⁴.

А вот С. Э. Чобан, один из ведущих архитекторов страны, иронически оценивает ориентацию на литературные прообразы при реконструкции центра. Он отмечает недостаточность современного направления на реставрацию отдельных зданий и считает, что необходим средовой подход — «комплектование городской среды таким образом, чтобы она была не только пригодна для жизни, но и комфортна». Достойными подражания он считает «дворы Парижа или Рима», которые «мало напоминают дворы Достоевского» и где «давно уже все приведено в порядок и пригодно для комфортного проживания»⁵.

Чтобы объяснить происхождение столь существенных расхождений во взглядах на будущее петербургских жилых кварталов, необходимо понять, что же характерно для нашего исторического центра.

Особенности внутриквартальной застройки петербургского центра

Обеспечить этот раздел необходимой информационной базой оказалось весьма затруднительно. Как мы уже упоминали, совокупность внутриквартальных территорий исторического центра Санкт-Петербурга является малоизученным градостроительным образованием: это своего рода *terra incognita* в самом центре пятимиллионной метрополии. Отсутствуют достоверные сведения, позволяющие охватить ситуацию в целом. Чтобы представить размеры этого объекта хотя бы приблизительно, учтем, что в границах Объекта всемирного наследия в исторически сложившемся центре Санкт-Петербурга заключена площадь в 5356,8518 га⁶. Можно считать, что на внутренние дворы в этой части города придется не меньше 1000 га.

⁴ Нужны ли Петербургу проходные дворы? URL: <http://www.online812.ru/2014/03/07/011/> (дата обращения: 02.04.2017).

⁵ Архитекторы говорят. URL: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1426492&page=2> (дата обращения: 02.04.2018).

⁶ Уточнение границ исторического центра Санкт-Петербурга. URL: <http://srspb.ru/article.php?id=207&mde=ar> (дата обращения: 15.07.2017).

На рис. 1 представлена часть этого объекта, расположенная на южном берегу р. Фонтанки вокруг Невского проспекта и охватывающая примерно 400 га городской территории. Цвет выявляет баланс ее использования: красным закрашены застроенные участки, желтым — открытые общественные пространства (улицы, площади, скверы). Остающиеся свободными от застройки внутриквартальные территории выделены черным.

Характерное отличие нашего города от других европейских метрополий — низкая плотность уличной сети и, соответственно, существенно большие размеры кварталов. При этом значительная часть территории последних сохраняется свободной от застройки. Этот неизведанный и полный непредсказуемости внутриквартальный мир радикально отличается от многократно описанного, соответствующего строгим классическим канонам и выверенного экспертами представительного «императорского Санкт-Петербурга». При создании внутриквартальной застройки архитектурно-художественные аспекты не играли существенной роли в творческом процессе, поэтому здесь на обширной территории в случайной последовательности чередуются разнообразные по форме открытые, закрытые и полузакрытые пространства. Хаотичные меандры узких переходов по соседству с глухими брандмауэрами, темных подворотен то и дело вдруг выводят прохожего к обширному пустырю с парой вековых деревьев или к замурованным в кирпичные стены остаткам старинной усадьбы. Этот контраст образов раскрывает обратную сторону канонических «открыточных видов» Петербурга, позволяя воочию ощутить многогранность образа города. Уникальность петербургской внутриквартальной среды отмечает Б. М. Кириков, который полагает, что в процессе доходного домостроения «происходило стихийное самозарождение нового структурного формообразования. Из-за неравномерности частновладельческой застройки в открытые лакуны вторгались гигантские плоскости и мощные призмы брандмауэров. Это чисто спонтанная архитектура — или антиархитектура — кажется городской фантазмагорией, поражающей суровой загадочной выразительностью» [3]. Своеобразную стилистику этой «антиархитектуры» ценят

Рис. 1. Соотношение открытых общественных пространств, застроенных и незастроенных внутриквартальных территорий в историческом центре Санкт-Петербурга

все больше горожан; она стала одним из магнитов, притягивающих российских и зарубежных туристов. Уникальность градостроительной структуры в центре Санкт-Петербурга позволяют выявить схемы на рис. 2 (застроенные участки показаны белым цветом).

На рис. 2 представлены группы кварталов в восточной части Васильевского острова (рис. 2, а), севернее собора Парижской богородицы на острове Сите в Париже (рис. 2, б), а также кварталы в районе перекрестка улицы Мадлен и улицы Ренар (рис. 2, в). Следует оговориться, что в этих парижских кварталах доминирует средневековая структура застройки и многие дома не имеют дворов. Здесь выделяются постройки первой половины XX в., в которых допускалось устройство световых дворов площадью в 8 кв. м⁷.

Застройка Васильевского острова шла медленно до 1719 г. Чтобы ее ускорить, были предприняты решительные меры. Указом от 12 февраля 1719 г. размер участка, отводившийся под застройку, определялся для дворян исходя

из числа крестьянских дворов, которыми те владели, а для купцов — в зависимости от величины тягла «с десятой деньги», уплачиваемого в казну.

Фактором, влияющим на размеры и облик жилых зданий, а также их количество на участке, являлась принадлежность их владельцем к определенному сословию.

Прекрасно видны особенности петербургских дворов:

- их площади велики настолько, что в некоторых из дворов Санкт-Петербурга могли бы поместиться целиком отдельные микрорайоны Парижа;
- в отличие от изолированных дворов Парижа, незастроенные внутриквартальные территории Санкт-Петербурга нередко образуют развитые пространственные системы как благодаря разрывам между строительными объемами, так и за счет проездов («арок») в уровне земли;
- объемно-пространственная композиция открытых пространств внутри каждого из петербургских кварталов имеет исключительно индивидуальный характер. Это подтверждают дан-

⁷ Эволюция планировки и застройки жилого квартала. URL: <http://townevolution.ru/books/item/f00/s00/z0000016/st014.shtml> (дата обращения: 12.03.2018).

Рис. 2. Специфика незастроенных территорий в кварталах исторических центров европейских метрополий: а — Санкт-Петербург; б, в — Париж

ные, приведенные на рис. 2, а: здесь габариты всех кварталов идентичны на 100 %, а характеристики внутриквартальной среды нигде не совпадают.

Исследования планировочной структуры внутриквартальных пространств Санкт-Петербурга пока не проводились, и на современном этапе можно выделить лишь типологические характеристики наиболее распространенных дворов.

Типология петербургских дворов

Существование незастроенных территорий внутри кварталов объясняется совокупностью причин:

- часть земельных участков по тем или иным обстоятельствам остались не освоенными под застройку;
- сохраняются пустыри на месте разрушенных в военные годы зданий и тех деревянных строений, что были разобраны на дрова;
- площадки сохранялись свободными от застройки в соответствии с лимитирующими требованиями градостроительных правил.

Нормативные требования к размерам незастроенных участков менялись в Петербурге

неоднократно. Как правило, устанавливались минимально допустимые габариты.

В этом плане на одном полюсе находятся «петербургские дворы-колодцы» самой малой площади, которые в массовом сознании воспринимаются как отличительный признак нашего города. Однако их нельзя считать особенностью нашего города: они подобны световым дворам-шахтам, которые распространены по всему миру (в том числе в Париже, см. рис. 2, б, в). Такие дворы появились в Санкт-Петербурге во второй половине XIX в., после того как Строительный устав 1857 г. разрешил «устанавливать исключительно для освещения лестниц, коридоров, отхожих мест, чуланов и т. п. помещений световые дворики. Наименьший размер световых дворишков, какой бы формы они ни были, должен быть таков, чтобы в его площадь можно было вписать квадрат в сажень»⁸. В некоторых случаях не обеспечивался прямой проход к таким дворикам в уровне земли, и попасть на изолированный пятачок земли можно было только из окон при-

⁸ Строительный устав Российской империи. URL: <http://fire-consult.ru/catalog/20/20-5/stroitelnyj-ustav-rossijskoj-imperii.html> (дата обращения: 07.03.2018).

легающих помещений. (Забегая вперед, отметим, что на рис. 3, б желтая стрелка указывает местоположение подобного «двора-колодца» на схеме планировки образцового доходного дома [4].)

На другом полюсе находятся дворы, габариты которых были предложены «Комиссией о каменном строении Москвы и Петербурга» для застройки Адмиралтейской части в 1760-е гг. Их следовало располагать за дворовым фасадом парадных лицевых корпусов, обеспечивая размеры не менее $10 \times 12 \times 20 \times 25$ сажен ($21,3 \times 25,6 \times 42,6 \times 53,3$ м) [5].

Дворы больших площадей существовали и в других частях Петербурга: они соответствовали габаритам характерных для города больше-размерных земельных участков. В первоначальном виде такой двор сохранил Музей-квартира Пушкина (наб. р. Мойки, 12). Многие из больших дворов были деформированы при уплотнении застройки в конце XIX – начале XX в., когда городское законодательство допустило не только сокращение доли свободных территорий, но и разделение участков.

В 1836 г. сборник «Статистические сведения о Петербурге» отмечал, что доходные дома или растут в высоту, или расширяются внутри своих дворов, которые от этого «большею частью тесны, не всегда доступны свежему воздуху и не вполне освещаемы» [6]. К лицевым корпусам, выходящим на улицу, пристраивали внутренние дворовые флигели, расположенные вплотную

к границам участка. На более просторных участках появились и поперечные флигели. Таким образом, единое дворовое пространство делилось на несколько дворов небольшого размера.

Строительный устав, утвержденный в 1857 г., дифференцировал уровень освоения внутри-квартальной территории, разделяя габариты главного («парадного») и «задних» дворов: «Во всяком отдельном участке должен быть по крайней мере один двор, пространством не менее 30 кв. саж., причем наименьшая ширина его должна быть не менее 3 саж.; остальные дворы могут быть и менее 30 кв. саж., но должны сообщаться проездами не менее 4,5 арш., с улицей или другими дворами»⁹. «На задних дворах» размещалось второсортное жилище, рассчитанное на малосостоятельных и непритязательных горожан. Быстро сложился сугубо утилитарный подход к внешнему облику дворовых корпусов. Какие-либо декоративные составляющие были сведены к минимуму, а фасады жилых домов уподобились фасадам солдатских казарм или производственных зданий. Схемы на рис. 3 иллюстрируют развитие ситуации во второй половине XIX – начале XX в.: в центре (рис. 3, б) представлены рекомендации специалиста [4], слева и справа (рис. 3, а, в) показана реальная застройка.

⁹ Строительный устав Российской империи. URL: <http://fireconsult.ru/catalog/20/20-5/stroitelnyj-ustav-rossijskoj-imperii.html> (дата обращения: 07.03.2018).

Рис. 3. Уплотнение застройки кварталов в конце XIX – начале XX в.

Принятая для рис. 1 расколеровка дополнена серым цветом, которым выделены многочисленные проезды под домами.

С уплотнением застройки усложнялась конфигурация дворов, росло разнообразие их типов, увеличивался периметр стен жилых домов. Внутриквартальная застройка — наиболее изменяемая во времени часть городской среды. Изначально за парадными фасадами были достаточно большие дворы, но со временем они заполнялись флигелями, обретали новые функции, главным образом хозяйственные. Во время войны многие здания были разрушены; при этом восстановлению подлежали в первую очередь лицевые корпуса. В настоящее время при реконструкции зданий в исторической части города внутриквартальная среда претерпевает наибольшие изменения.

Санитарно-гигиенические показатели внутриквартальной среды

Этот показатель представляет интерес в связи с усиливающейся автомобилизацией города. Долгое время основное внимание уделялось условиям инсоляции и чистоте воздуха; предпочтительными считались помещения, выходявшие на широкие и красивые петербургские улицы. Внутриквартальные территории до 1820-х гг. были освоены слабо; здесь хватало и солнца, и воздуха. Сейчас разброс показателя плотности застройки по участкам весьма велик. В первой трети XIX в. повсеместно надстраиваются лицевые корпуса, а с 1843 г., когда указом Николая I была ограничена возможность их дальнейшего роста, строительная активность перемещается на пустующие внутриквартальные территории. Земля должна была приносить инвесторам максимальную прибыль, поэтому зодчие проявляли удивительную изобретательность и при возведении дворовых корпусов находили решения, обеспечивающие полное освоение участка и максимальный выход полезной площади. Тесные, плохо проветриваемые, полутемные дворы-колодцы стали характерной чертой многих кварталов Петербурга. Дворовые корпуса представляли собой жилую среду «второго сорта». Их санитарно-гигиенические показатели кардинально уступали качеству лицевых корпусов. Обычно во внутренних дворах инсоляцией обеспечивалась лишь часть комнат верхних этажей, а воздух был

настолько плох, что окна или форточки предпочитали не открывать [7].

В период с 1860-х гг. до начала XX в. население Санкт-Петербурга сильно увеличилось, в значительной степени за счет приехавших на заработки крестьян. В 1869 г. оно составляло 667 900 человек, а к 1900 г. достигло 1 439 600. Строительный бум был также связан с реформами 1860-х гг. Появилась тенденция к уплотнению застройки и повышению этажности. В 1880–1890-х гг. ежегодно строилось в среднем 280 каменных домов, порядка 300 надстраивалось. В 1897 г. было построено 498 домов, а 400 надстроено [8].

Бурная автомобилизация потребовала учета новых факторов при оценке экологических качеств жилища. Сказывается возрастающий уровень шума и загазованности: «В районе Исакиевской площади, Вознесенского и Невского проспектов, а также Большого проспекта Петроградской стороны загрязнение воздуха двуокисью азота в 7–10 раз превышает предельно допустимую концентрацию. Средний уровень шума в центре составляет 75–80 дБ при норме 40–50 дБ, а на Фонтанке, Литейном проспекте и Гороховой улице уровень шума достигает огромной цифры — 170 дБ» [9]. Снижается привлекательность жилища, выходящего на городские улицы и на оживленные набережные рек и каналов.

Как показали натурные исследования, вполне удовлетворительные экологические показатели сохраняют внутриквартальные территории, прикрытые от шумных и загазованных магистралей непрерывным фронтом лицевых корпусов. Схема на рис. 4 документально выявляет весьма существенный контраст экологической ситуации на открытых пространствах улиц и на внутриквартальных территориях. Территории, охваченные рис. 1, выделены черным контуром.

Использование внутриквартальных территорий

Действовавшая в Санкт-Петербурге на протяжении двух столетий система землевладения и землепользования была принципиально важным и эффективным средством регулирования градостроительной деятельности. Со времен Петра I неразделимым объектом землевладения были характерные для города большие земельные участки со всеми находившимися на них

Рис. 4. Контраст экологических показателей лицевой и внутриквартальной застройки в центре Санкт-Петербурга (Петербургские ученые создали карту шумов города. URL: <https://paperpaper.ru/papernews/2017/10/31/shum-4/> (дата обращения: 15.03.2018))

строениями. Они принадлежали одному владельцу и не подлежали разделению. Ни часть земли, ни отдельные квартиры в городе продавать не разрешалось [5]. Владелец участка обладал широкими полномочиями и действовал в соответствии с экономическими обстоятельствами в рамках юридических установок. Считалось очевидным, что обладание землей должно приносить доход.

Интенсивность использования участка во многом определял рынок недвижимости. Замечательным документом является план Шуберта, детально зафиксировавший характер землепользования в Санкт-Петербурге в 1828 г. (рис. 5). На фрагменте, показывающем Васильевский остров, четко читаются изолированность каждого из участков и различия в характере использования, обусловленные финансовыми соображениями. В кварталах, прилегающих к 1-й линии, где стоимость земли была высока, участки достаточно плотно застроены каменными домами. В районе 7–11-й линий (особенно возле Среднего проспекта) внутриквартальная среда демонстрирует варианты экстенсивного землепользования: одна часть земли пустует, а другая используется под огороды и даже под рыбные садки. Примерно половина площади каждого из освоенных участков отведена садику.

С 1800 по 1825 г. численность населения Санкт-Петербурга удвоилась и затем продолжала динамично увеличиваться¹⁰, из-за чего быстро росла потребность в жилище. Вслед за реакцией земельного рынка развернулось активное жилищное строительство; плотность застройки постоянно увеличивалась и через 90 лет достигла уровня, близкого к показанному на рис. 2, а.

После 1917 г. ситуация изменилась. Начался переход внутриквартальных территорий в категорию общественных пространств. Юридической базой для этого стал декрет ВЦИК от 19 (6) февраля 1918 г. «О социализации земли»¹¹. С этого момента вся городская территория приобрела юридический статус общественного пространства. Реальный шаг в изменении характера землепользования в Ленинграде был сделан в середине 1950-х гг. До этих времен сохранялись дореволюционные формы эксплуатации дворов: доступ посторонних на их территорию контролировали дворники. «Положение о правах и обязанностях дворников» 1938 г. указывало, что дворник обязан «строго следить за тем, чтобы... двери наружных входов в домах и калитки во-

¹⁰ Население Санкт-Петербурга. Википедия. https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Санкт-Петербурга (дата обращения: 01.02.2018).

¹¹ О социализации земли [Электронный ресурс]: Декрет ВЦИК от 19 (6) февраля 1918 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Рис. 5. Характер использования земельных участков на Васильевском острове в 1828 г. [10]

рот запирались в 1 час после предварительного осмотра двора и лестничных клеток; следить, чтобы ворота при наличии калиток в течение дня были заперты и открывались лишь для пропуски транспорта»¹².

В 1956 г. управление коммунальным хозяйством перешло от домоуправлений к жилищным конторам. Исчезла сохранявшаяся с дореволюционных времен система, при которой территория квартала была разделена на изолированные участки, а каждый дом и его дворы были самостоятельным хозяйством со своим дворником. Вся селитебная зона города, за малыми ограничениями, стала восприниматься как общедоступное общественное пространство («и все вокруг народное, и все вокруг мое»). Новый статус внутриквартальных территорий обусловил появление проходных дворов. Пешеходные пути, стихийно проложенные сквозь кварталы, в стороне от шумных и загазованных магистралей, позволяли горожанам сократить протяженность необходимых коммуникаций. Без участия администрации и специалистов-градостроителей в ядре города сложилась развитая сеть изолиро-

ванных от уличной суеты спокойных пешеходных трасс.

Сегодня число и размеры общедоступных общественных площадей на внутриквартальных территориях постоянно сокращаются. Все чаще въезд во двор закрывается на замок, а доступ вовнутрь получают только проживающие¹³. Распадается «система дворов», которую еще в 2012 г. рассматривали как главный резерв расширения общественных пространств в историческом центре.

Согласно исследованию института урбанистики «Среда», пешеходные потоки во дворах Капеллы по интенсивности соизмеримы с потоками на Дворцовой площади¹⁴. Подобных маршрутов в центре Санкт-Петербурга могло быть достаточно много, и они бы повысили ценность внутриквартальной среды.

Внутриквартальное пространство вновь превращается в конгломерат изолированных друг от друга дворов. Характер использования каждого из них определяют проживающие. Поскольку финансовая сторона дела им безразлична, об интенсивности использования сотен дворов в самом центре многомиллионной метрополии не

¹² Пешком по Питеру. Мы — дети проходных дворов. URL: http://pitergrad.blogspot.it/2013/02/blog-post_1830.html (дата обращения: 31.03.2018).

¹³ Нужны ли Петербургу проходные дворы? URL: <http://www.online812.ru/2014/03/07/011/> (дата обращения: 02.04.2017).

¹⁴ Мир хижинам, свободу дворам. URL: <http://www.fontanka.ru/2015/06/03/156/> (дата обращения: 21.02.2018).

задумываются. О реализации общегородских целей речи не идет. Здесь удастся сохранить бытовой уклад, напоминающий скорее о «Московском двореке» В. Д. Поленова, чем о современных Париже, Риме или Брюсселе: на воротах навешены замки, во дворах моют личные автомобили и высаживают любимые цветы; если же автомобилей нет, а до благоустройства руки не доходят, то глазу предстают тихие пустыри.

Юридический и финансовый аспекты развития внутриквартальных территорий

Среди рекомендаций, которые сформулировал Б. В. Николащенко, опиравшийся на свой многолетний опыт работы в системе градостроительства нашего города, выделяется следующий методический принцип: «...соблюдать правила, по которым Санкт-Петербург развивался первые 300 лет своего существования» [2]. Однако если обратиться к истории вопроса, то следует подчеркнуть непостоянность тех правил, которые предопределяли генеральную линию развития города на территории его исторического ядра. Можно выделить три основных этапа, различающихся характером градостроительных процессов, и констатировать их связь с условиями землевладения и землепользования в нашем городе:

1. *Этап первоначального освоения* — от основания города до периода послепожарного восстановления (длительностью около 50 лет, первая половина XVIII в.). Рыночные механизмы не влияли на градостроительный процесс. Государь жаловал участки земли под застройку будущим петербуржцам бесплатно, требуя соблюдения установленных градостроительных правил. Если застройщик отступал от регулирующих установок, участок мог быть у него изъят.

2. *Этап активного градостроительного развития* (продолжавшийся примерно 150 лет — от оживления городской жизни в «послепожарные» годы в середине XVIII в. вплоть до 1917 г.). Рыночные механизмы становятся и важным стимулом градостроительного развития, и одним из направляющих его инструментов. В таблице приведены данные о стоимости земельных участков, которые в 1906 г. были проданы или переданы Городской думой. Эти данные фиксируют десятикратный разброс цены квадратного метра. Существенна и разница налоговой нагрузки.

Градостроительные проекты этого времени все более полно отражают воздействие широкого ряда экономических факторов: рыночной стоимости земли, размеров налогов и арендной платы за квартиры и т. п. Устанавливаются и совершенствуются законы частновладельческого доходного землевладения. Прямое и конкретное воздействие государства на градостроительное формирование Санкт-Петербурга сохраняется до 1840-х гг., а затем постепенно ослабевает.

3. *Этап консервации* (сохранение застройки, сложившейся к началу XX в.). Он начался в 1917 г., когда земля стала общенациональным достоянием, а частное землевладение было ликвидировано. Налаживается прямое управление градостроительным процессом, отчасти напоминающее методику начального этапа развития Петербурга. Новое строительство в центре Петербурга минимизировано из-за ограниченности ресурсов. В 1990-е гг. страна переходит на деятельность в условиях плановой экономики, ограничиваются масштабы градостроительной деятельности в центре города. Переход страны к рыночной экономике, начавшийся в 1990-е гг., в застройке центра проявил себя в ограниченных масштабах. Проведенная реформа ЖКХ коснулась основ землепользования и землевладения лишь локально. Сейчас в Санкт-Петербурге приватизировано почти 80 % жилищного фонда, но эффективный собственник дворовых участков отсутствует. В каждом из домов сосуществуют десятки и сотни владельцев квартир, но ответственного домовладельца не появилось. «Собственников много, и у каждого свои интересы»¹⁵.

На стратегическом уровне отмечены пассивностью действия администрации, касающиеся судьбы внутриквартальных территорий. Характерно развитие ситуации, связанной с ликвидацией проходных дворов. Никто не считает нужным учитывать, что закрыть двор на законных основаниях может только его владелец¹⁶. Между тем в историческом центре Санкт-Петербурга внутридворовая территория в большинстве случаев относится к землям общего пользования

¹⁵ Нужны ли Петербургу проходные дворы? URL: <http://www.online812.ru/2014/03/07/011/> (дата обращения: 02.04.2017).

¹⁶ Там же.

Данные о стоимости земельных участков в 1906 г.*

№ п/п	Площадь участка, кв. саженей	Местоположение	Указанная стоимость, руб.
1	2000	Забалканский пр. у Старообрядческой ул.	6000
2	722,85	10-я рота Измайловского полка у Дровяной ул.	18 071
3	593,01	Обводный канал у Воронежской ул.	11 825
4	500	Голодаевский пер.	1000
5	464,75	Смоленское поле у Среднего пр.	464,75
6	220	Виндавская ул. (Гутуевский остров)	2200
7	566,6	Миргородская ул.	11 332

* Отчет городской управы за 1906 г. Ч. 1. URL: <https://books.google.it/books?id=iFkqDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=it#v=onepage&q&f=false> (дата обращения: 02.02.2018).

и приватизации не подлежит¹⁷. Если земельный участок приватизирован проживающими в доме, то его граница проходит по обрезу фундамента. Дворы, таким образом, закрыты незаконно, что, впрочем, устраивает и жильцов, и власти¹⁸. Сказывается несовершенство правовой базы: российские нормы и система управления землепользованием создавались и совершенствовались второпях. «И федеральные законы, и муниципальные правила, регулирующие строительный бизнес, далеки от совершенства. Они не только способствуют возникновению юридических коллизий, но и провоцируют коррупцию»¹⁹.

Уже сто лет на территории исторического центра Санкт-Петербурга не ощущается регулирующее действие финансовых аспектов, которые в условиях рыночной экономики являются одним из ключевых инструментов, определяющих содержание и ход развития градостроительных процессов. Ситуацию не изменила и радикальная перестройка экономики страны. Рыночные реформы обошли стороной свободные от застройки городские территории.

На стратегическом уровне объяснение происходящему дает Е. Г. Ясин. Он считает, что вследствие спонтанной массовой приватизации квартир, проведенной в 1990-е гг., «страна надолго оказалась в институциональной ловушке. И сегодня мы продолжаем в ней сидеть» [11].

¹⁷ Чиновники разяснили, законно ли перекрывать проходные дворы. URL: <http://www.fontanka.ru/2008/04/15/075/> (дата обращения: 23.02.2018).

¹⁸ Нужны ли Петербургу проходные дворы? URL: <http://www.online812.ru/2014/03/07/011/> (дата обращения: 02.04.2017).

¹⁹ Особенности национального строительства. URL: <http://expert.ru/siberia/2012/04/osobennosti-natsionalnogo-stroitelstva/> (дата обращения: 29.03.2018).

При решении политической задачи вопросы экономики не были учтены. Большой объем жилой площади был передан в собственность горожанам, которые не имеют достаточно средств, чтобы вносить коммунальные платежи, поддерживать постройки в необходимом состоянии и уплачивать налоги на недвижимость [11]. Трудно предсказать, когда удастся выбраться из этой ловушки. Пока законодатель предпочитает не разрушать установившийся статус-кво и снижает налоговую нагрузку на владельцев приватизированного жилища. Дума не признает объектом налогообложения земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома²⁰. В этих условиях у горожан сохраняется память о безвозмездной приватизации квартир и они рассчитывают на бесплатное получение дворовых участков. В Смольный обратились активисты с инициативой передать прилегающие к домам территории жильцам в частную собственность. И снова финансовая сторона проблемы ограничивается лишь обсуждением возможных расходов на ремонт дворов²¹. Стоимость земли не интересует никого. Специалисты полагают, что ключом к решению может стать изменение условий землепользования: «Не случайно рыночная экономика впервые сложилась в Нидерландах, где традиционно почти вся земля находится в собственности государства. И сейчас в ряде стран с развитой рыночной экономикой преобладает государственная собственность на землю. Свободное предпри-

²⁰ Земельный налог. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Земельный_налог (дата обращения 10.03.2018).

²¹ Нужны ли Петербургу проходные дворы? URL: <http://www.online812.ru/2014/03/07/011/> (дата обращения: 02.02.2018).

нимательство возможно, [только] если сложился механизм передачи земли в аренду» [12].

Реализуемость концепций развития внутриквартальной среды

Проведенный обзор взаимосвязи характера развития городской застройки в историческом центре с определяющими ее детерминантами позволяет перейти к обсуждению концепций, которые были отмечены в начале статьи.

Решающее значение имеют масштабы проблемы. Высказанная М. И. Мильчиком идея музеефикации внутриквартального пространства как своеобразного этнографического заповедника, где представлены элементы благоустройства и быта прошедших времен «с тумбами по углам подворотен, каретными сараями, кое-где еще встречающимися в окнах коробами-холодильниками XIX века»²², безусловно, заслуживает реализации в различных вариантах, но только на локальном уровне.

С учетом огромных размеров исторического центра следует оценивать и предлагаемую Б. В. Николащенко идею сохранения ситуации, сложившейся в центре города [2]. Такая романтическая идея отвечает настроениям многих горожан, которые при этом не задумываются «о цене вопроса». Однако намерение «остановить бег времени, оставить все как было» в кварталах центра Петербурга с населением примерно в полмиллиона человек на территории в тысячу гектаров должно получить обоснование с экономической и социальной точек зрения. Существование историко-архитектурного заповедника подобных размеров в центре активно развивающейся метрополии возможно лишь при значительных финансовых инвестициях в поддержание этих территорий и при целенаправленном управлении их развитием. Особой заботы требуют не пригодные для проживания депрессивные участки, которых немало внутри кварталов. Муниципалитеты не находят денег на их реновацию, а частные инвесторы не проявляют к ним внимания. К 2011 г. стало «очевидно, что хорошие видовые квартиры в центре давно уже расселены, остались коммуналки во вторых-третьих дворах, рас-

селять которые никто не берется»²³. Показательная ситуация в так называемом «золотом треугольнике» центра, ограниченном Дворцовой набережной, Невским проспектом и набережной р. Фонтанки. Частные инвесторы вкладывают деньги в реконструкцию домов, которые расположены вдоль красной линии, с фасадами вдоль улиц и набережных, где стоимость квартир достигает запредельного уровня. При этом, как сообщают риелторы, жилье, расположенное по соседству, но внутри кварталов, во «флигелях», практически не интересует покупателей²⁴. Очевидно, что архитектурно-градостроительная составляющая концепция Б. В. Николащенко получит необходимую детализацию, когда будут определены социально-экономические детерминанты.

Предложения С. Э. Чобана имеют твердый прагматический характер. Для развития центра города имеет значение не столько реставрация отдельных зданий, сколько «комплектование городской среды таким образом, чтобы она была не только пригодна для жизни, но и комфортна». Чобан призывает учитывать положительный зарубежный опыт, принимая за образец дворы Парижа или Рима²⁵. Следует иметь в виду, что европейские метрополии развивались на протяжении столетий в условиях доходного землевладения и там, с учетом высокой стоимости земли, в исторических центрах сложилась высокоплотная застройка. На рис. 6 представлен вид на центральные кварталы Флоренции.

Для перспективного этапа развития исторического центра Санкт-Петербурга может представлять интерес типология характерных элементов на внутриквартальных территориях перечисленных выше городов. Дворов в центре европейских метрополий немного: это дорогостоящая роскошь, требующая немалых денег на содержание. Соответственна и их типология:

- дворы элитных жилых комплексов или частных резиденций;
- дворы, используемые солидными фирмами в качестве представительного вестибюля;

²³ Программа по реновации исторического центра. URL: <http://spb.projects.ru/forum/viewtopic.php?t=2573&sid=60b91a3e819a6defe01198f1ddee3928> (дата обращения: 12.02.2018).

²⁴ В золотом плену: плюсы и минусы жизни в центре Петербурга. URL: http://www.rbc.ru/spb_sz/29/11/2013/5592aa129a794719538d1204 (дата обращения: 11.03.2018).

²⁵ Архитекторы говорят. URL: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1426492&page=2> (дата обращения: 02.04.2018).

²² Нужны ли Петербургу проходные дворы? URL: <http://www.online812.ru/2014/03/07/011/> (дата обращения: 02.02.2018).

Рис. 6. Кварталы в центре Флоренции. Фотография с купола Санта-Мария дель Фьоре

- «деловые дворы», являющиеся коммуникационными центрами деловых или торгово-деловых комплексов (рис. 7).

Для плотно застроенных центров (в том числе в малых городах) характерно широкое распространение пешеходных проходов сквозь кварталы («пассажей»), которые сформированы сочетанием открытых или крытых дворов с коридорами, идущими в объеме городских зданий.

В настоящее время в Санкт-Петербурге ведутся работы по созданию единых пешеходных маршрутов в Адмиралтейском районе. Они будут пролегать от Адмиралтейского канала до Галерной улицы. Работы ведутся не только по благоустройству дворовых пространств, но и по ре-

монту фасадов. Предполагается, что дворы будут открыты в дневное время. Важно отметить, что после проведения подобных мероприятий интерес к жилью, расположенному внутри квартала, возрастает. Обустройство проводится в рамках программы «Концепция развития пешеходных пространств». Проект был одобрен Смольным осенью 2017 г., его реализация намечена до конца 2022 г. Дворы Адмиралтейского района выбраны в качестве пилотного объекта²⁶.

Варианты превращения дворов-колодцев в атриумы при реконструкции зданий (с размещением в них, например, гостиниц или бизнес-центров) в Санкт-Петербурге можно встретить достаточно часто. Пример тому — дом А. Я. Лобанова-Ростовского, в котором разместились гостиница, или доходный дом И. В. фон Бессера на Владимирском проспекте.

Выводы

В историческом ядре Санкт-Петербурга уникальный и огромный потенциал внутриквартальных территорий пока еще недооценен, а примеры их включения в общественную городскую жизнь носят случайный и (часто) конфликтный характер. Как представляется, в зарубежных городах сложилась более гибкая и отработанная система взаимоотношений в коммунальной сфере, достигнут баланс между интересами собственников и арендаторов недвижимости.

²⁶ В Адмиралтейском районе создают единые пешеходные маршруты через дворы // Новости Санкт-Петербурга. 2018. 2 апреля. URL: <http://piter-news.net/society/2018/03/21/140233.html> (дата обращения: 02.04.2018).

Рис. 7. Характерные типы дворов в европейских городах: слева — «деловой двор» в комплексе «Хакише-хоф» (Берлин); в центре — жилой двор на элитной улице Монте-Наполеоне в Милане; справа — представительский двор офисного центра в Милане

Реализация концепции развития общественных пространств в историческом центре Санкт-Петербурга, предусматривающая подключение открытых дворов, тормозится отсутствием надежных регулирующих юридических и финансовых инструментов. В этой ситуации целесообразно обратиться к потенциалу имеющихся здесь депрессивных участков, которые не отвечают требованиям к жилой среде по своим санитарно-гигиеническим качествам, и рефункционализировать их с размещением объектов социально-бытового обслуживания. С учетом опыта потребительской деятельности такие объекты должны быть включены в систему внутриквартальных общедоступных пешеходных трасс и дополнены видовыми площадками в чердачном пространстве. Такое решение отвечает функциональным потребностям города, включает в поле восприятия горожан остающиеся в тени образы «другого Петербурга» и может рассчитывать на привлечение частных инвестиций.

Обозначилась тенденция к использованию в коммерческих целях чердаков и мансард, которые могут быть превращены в площадки для панорамного обозрения петербургских крыш. Сообщается, что предприниматели готовы не только заняться их оборудованием, но и отчислять собственникам плату за пользование этим имуществом²⁷.

Библиографический список

1. Козырева Е. И. Петербургский квартал: пространство и мир // Вестник СПбГУ. 2015. Сер. 15. Вып. 3. С. 44–85.
2. Николащенко Б. В. Двенадцать принципов практического градостроительства в Санкт-Петербурге от старожила улицы Зодчего Росси (памяти В. Ф. Назарова) // Архитектурный Петербург. 2015. Май. URL: <http://www.archpeter.ru/arkhiv/2015/05/dvenadsat-printsipov-prakticheskogo-gradostroitelstva-v-sankt-peterburge-ot-starozhila-ulitsy-zodchego-rossi-pamyati-vf-nazarova/> (дата обращения: 29.01.2018).
3. Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб.: Изд-во «Журнал Нева», 2003. 512 с.
4. Кунффер Э. Ю. Жилой дом: руководство для проектирования и возведения современных жилищ. СПб.; М.: «Товарищество М. О. Вольф», 1914. С. 273.

²⁷ Крыша в законе. URL: <http://nsp.ru/news/5145-smolnyi-zovut-na-kryshi> (дата обращения: 12.02.2018).

5. Семенцов С. В. Этапы формирования пространственной среды Санкт-Петербурга. Ч. 2. Историческое развитие участков (системы разбивки и застройки участков) и их регламентация // Вестник гражданских инженеров. 2006. № 3 (8). С. 21–26.

6. Пунин А. Л. Архитектура Петербурга середины XIX века. Л.: Лениздат, 1990. 351 с.

7. Юхнева Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. М.: Центрполиграф, 2007. 352 с.

8. Костылев Р. П., Пересторонина Г. Ф. Петербургские архитектурные стили (XVIII — начало XX века). СПб.: Паритет, 2007. 256 с.

9. Лихачева Л. На магистралях Петербурга // Наука и жизнь. 2018. № 2. URL: <https://www.nkj.ru/archive/articles/5898/> (дата обращения: 07.03.2018).

10. Семенцов С. В., Марголис А. Д. Санкт-Петербург. Планы и карты. СПб.: ЗАО «Карта» ЛТД, 2004. 120 с.

11. Ясин Е. Г. Политэкономия реформы ЖКХ. URL: <http://ru-90.ru/content/ясин-ег-политэкономия-реформы-жкх> (дата обращения: 10.03.2018).

12. Экономическая теория / под ред. А. И. Добрынина, Л. С. Тарасевича. 4-е изд. СПб.: Питер, 2009. 560 с.

References

1. Kozyreva E. I. *Peterburgskiy kvartal: prostranstvo i mir* [St. Petersburg quarter: the space and the world]. *Vestnik SPGU – SPSU Bulletin*, 2015, ser. 15, iss. 3, pp. 44–85.
2. Nikolashchenko B. V. *Dvenadsat' printsipov prakticheskogo gradostroitel'stva v Sankt-Peterburge ot starozhila ulitsy Zodchego Rossi (pamyati V. F. Nazarova)* [Twelve principles of practical town planning in St. Petersburg from the old resident of Architect Rossi Street (in honour of V. F. Nazarov)]. *Arkhitekturnyy Peterburg – Architectural St. Petersburg*, 2015, no. 5. Available at: <http://www.archpeter.ru/arkhiv/2015/05/dvenadsat-printsipov-prakticheskogo-gradostroitelstva-v-sankt-peterburge-ot-starozhila-ulitsy-zodchego-rossi-pamyati-vf-nazarova/> (accessed: 29.01.2018).
3. Kirikov B. M. *Arkhitektura peterburgskogo moderna. Osobnyaki i dokhodnye doma* [Architecture of the St. Petersburg Art Nouveau. Mansions and profitable houses]. *St. Petersburg, Zhurnal Neva Publ.*, 2003, 512 p.
4. Kupffer E. Yu. *Zhiloy dom: rukovodstvo dlya proektirovaniya i vozvedeniya sovremennykh zhilishch* [Apartment house. Guidelines for design and construction of modern dwellings]. *M. O. Vol'f Publ.*, 1914, 273 p.
5. Sementsov S. V. *Ehtapy formirovaniya prostranstvennoy sredy Sankt-Peterburga. Ch. 2. Istoricheskoe razvitie uchastkov (sistemy razbivki i zastroyki*

uchastkov) i ikh reglamentatsiya [Stages of formation of the spatial environment of St. Petersburg. Pt. 2. Historical development of sites (system of breakdown and building of sites) and their regulation]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2006, no. 3 (8), pp. 21–26.

6. Punin A. L. *Arkhitektura Peterburga serediny XIX veka* [Architecture of St. Petersburg of the mid-XIX century]. Leningrad, Lenizdat Publ., 1990, 351 p.

7. Yukhneva E. D. *Peterburgskie dokhodnye doma. Ocherki iz istorii byta* [St. Petersburg profitable houses. Sketches from life history]. Moscow, Tsentr poligraf Publ., 2007, 352 p.

8. Kostylev R. P., Perestoronina G. F. *Peterburgskie arkhitekturnye stili (XVIII – nachalo XX veka)* [The St. Petersburg architectural styles (XVIII – early XX century)]. St. Petersburg, Paritet Publ., 2007, 256 p.

9. Likhacheva L. *Na magistralyakh Peterburga* [On the highways of St. Petersburg]. *Nauka i zhizn' – Science and*

life, 2018, no. 2. Available at: <https://www.nkj.ru/archive/articles/5898/>) (accessed: 07.03.2018).

10. Sementsov S. V., Margolis A. D. *Sankt-Peterburg. Plany i karty* [St. Petersburg. Plans and maps]. St. Petersburg, Karta Publ., 2004, 120 p.

11. Yasin E. G. *Politekhonomiya reform ZhKKh* [Political economy of reform of housing and communal services]. Available at: <http://ru-90.ru/content/%D1%8F%D1%81%D0%B8%D0%BD-%D0%B5%D0%B3%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%8F%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B-%D0%B6%D0%BA%D1%85> (accessed: 10.03.2018).

12. *Ehkonomicheskaya teoriya* [Economic theory]. Ed. by Dobrynin A. I., Tarasevich L. S. 4-th ed. St. Petersburg, 2009, 560 p.