СТРОИТЕЛЬСТВО И АРХИТЕКТУРА

Архитектура, градостроительство, дизайн

УДК 711.4-112

DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-6-5-17

© Л. П. Лавров, д-р архит., профессор
© Е. Г. Молоткова, канд. архит., доцент
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)
E-mail: leonid.lavrov@gmail.com, elena2255@yandex.ru

© L. P. Lavrov, Dr. Arch., Professor
© E. G. Molotkova, PhD in Arch., Associate Professor
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering,
St. Petersburg, Russia)
E-mail: leonid.lavrov@gmail.com, elena2255@yandex.ru

ПЛАНИРОВОЧНЫЙ МОДУЛЬ УЧАСТКОВ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КАК ОТРАЖЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА ЗАСТРОЙЩИКОВ

PLANNING MODULE FOR SITES IN THE HISTORICAL CENTER OF ST. PETERSBURG AS REPERCUSSION OF THE INVESTMENT POTENTIAL OF DEVELOPERS

Петербургская стратегия сохранения культурного наследия устанавливает, что «предметами охраны культурного наследия являются характер среды, включающий планировочный модуль кварталов и участков, масштаб, высотность и членение застройки», но не содержит каких-либо разъяснений об охраняемых параметрах рядовой городской застройки. Вопросы формирования жилых кварталов исторического центра в современных исследованиях затрагиваются редко и обычно рассматриваются на теоретическом или весьма обобщенном уровне. Предпринятый анализ выявляет механизм формирования планировочного модуля участков застройки в историческом центре Санкт-Петербурга. Подчеркивается необходимость неразрывного соединения архитектурной деятельности и городского управления в рамках развития городских территорий.

Ключевые слова: градостроительство Санкт-Петербурга, освоение территорий, инвестиционный потенциал.

The St. Petersburg strategy of cultural heritage preservation specifies that «the key objects of cultural heritage protection are parameters and characteristics of the environment, including the planning module of quarters and sites, the scale, height and articulation of the building mass», but there are no elucidation regarding protection parameters of ordinary urban development. The issues of residential quarters' formation in the historical center are rarely considered in scientific works at present, and, in case they are, it is usually done at a theoretical or very general level. The analysis undertaken reveals the formation mechanism of the planning module of building sites in the historical center of St. Petersburg. The authors emphasize the need for creating an inextricable connection of architectural activities and urban management within the framework of urban areas' development.

Keywords: urban planning of St. Petersburg, development of urban areas, investment potential.

Размеры усадеб должны соответствовать
площади имения и величине урожая.

Витрувий [1]

В существующих исследованиях формирования архитектурного образа Санкт-Петербурга лишь эпизодически обращают внимание на влияние многообразных утилитарных аспектов. Но прагматические соображения предопредели-

ли характер сложившихся морфотипов жилой среды исторического центра, обусловили механизм ее развития. Одним из таких факторов был инвестиционный потенциал застройщиков.

1703–1715 гг. Дворцовая набережная. Пионерное освоение территории

В 1707 году было предписано, что земельные участки, выделявшиеся на берегу Невы к вос-

току от Адмиралтейства, должны иметь ширину от 5 до 12 саженей¹. Это были первые действия по регулированию землепользования в Санкт-Петербурге. До этого большие участки земли нарезались на берегу Невы без оформления каких-либо документов². Территориальные ресурсы в то время казались неисчерпаемыми, и введенное ограничение можно объяснить намерением расселить вблизи императорской резиденции наиболее заинтересованных в этом высокопоставленных персон. Стихийно возникшая застройка вблизи Адмиралтейства была легализована, и лимитирование ширины участков проявилось в восточной части элитного квартала. Удалось разместить здесь около 20 парцелл (рис. 1).

Можно полагать, что в 1737 году действовала произведенная двадцать лет назад нарезка участков. План выявляет 2–3-кратную разницу в размерах парцелл. Очевидно, что распределение участков проводилось исключительно в индивидуальном порядке. Выявленное на плане дифференцирование можно связать с различным положением домовладельцев в системе высшего общества той поры³.

¹ РГАВМФ. Ф. 176. Д. 62. Л. 273, 296–315.

² Среди появившихся в 1705–1706 годах построек был дом вице-адмирала Крюйса. Дарственная на участок отсутствовала, поскольку «в то время и Концелярии [от строений] не было, и строить было повольно» [2].

³ В списке проживавших столь разные персоны, как капитан флота И. К. Муханов, царский повар И. Фельтен, поручик Д. Чевкин, дьяк Ф. Воронов, садовник князя Меншикова В. Павлов, приближенный царя А. В. Кикин, писарь Преображенского полка А. Иванов, шлюзных дел мастер А. Броус, доктор Р. Арескин, штаб-лекарь Я. Гови, аптекарь Торуп, князь В. В. Долгоруков, граф И. А. Мусин-Пушкин, ко-

1715–1721 гг. «Сберегающая реконструкция» береговых территорий Невы

Новый этап в развитии города наступил после объявления Санкт-Петербурга столицей государства. В 1715 году были изданы указы Петра I об урегулировании застройки по всем берегам Невы [5]. В 1716 году началось активное освоение Васильевского острова, и к 1718 году в прибрежной полосе было нарезано более 100 участков. Появились проектные разработки прорисовывавшегося морфотипа застройки («сплошным фронтом под единый карниз»). С некоторыми замечаниями был одобрен проект образцового дома для строительства на берегу. На Дворцовой набережной за казенный счет начали строительство палат П. И. Ягужинского, которые можно считать опытным объектом (рис. 2).

На рисунке можно видеть отличительные особенности нового морфотипа городской среды: высота зданий два-три этажа; заполнение строительным объемом всей ширины участка; использование кирпича в качестве строительного материала.

Начавшееся строительство дома Ягужинского побудило к пересмотру застройки на близлежащем участке Апраксина — вместо двухэтажного дворца стали возводить трехэтажное здание⁴. Своими размерами оно многократно превосхо-

рабельных дел мастера Г. А. Меншиков и Ф. М. Склаев, вице-адмирал К. Крюйс, «иноземец» Питер Николаев, генерал-майор Г. П. Чернышёв, генерал-аншеф П. И. Ягужинский, дипломат С. В. Рагузинский, генерал-адмирал Ф. М. Апраксин [4].

⁴ Это изменение обращает внимание на возможную корректировку земельных участков на набережной: трехэтажная постройка

Река Нева

Рис. 1. Упорядоченная нарезка участков в восточной части квартала на Дворцовой набережной. 1737 г. [3]

дило «образцовый дом для именитых», который в это время стал определять застройку набережной Васильевского острова (рис. 3).

Вскоре морфотип, заданный палатами Ягужинского и поддержанный дворцом Апраксина, использовали застройщики соседних участков в западной части Дворцовой набережной — тайный советник граф В. Савва, генерал-лейтенант А. Чернышев, вице-адмирал К. Крюйс, обергофмейстер В. Олсуфьев (рис. 4). Дальнейшее распространение этого морфотипа на восток остановилось.

По мере развертывания проектно-строительных работ выявился разрыв между амбици-

получила фасад длиной в 21 ось, а в проекте двухэтажного дворца были намечены 23 оси.

озностью заданных образцов и уровнем ресурсного обеспечения. На Дворцовой набережной только пять застройщиков смогли построить трехэтажные дома, а более 20 домовладельцев ограничились двухэтажными. Характер застройки позволяет говорить о «реконструкции, перестройке пионерных форм», полностью изменивших внешний облик набережной, т. е. о втором этапе освоения территории [6]. Однако при этом сохранился такой ключевой параметр первоначального освоения, как нарезка земельных участков.

1716 г. Берег Васильевского острова. Регулируемое первоначальное освоение

Нарезку участков на южном берегу Васильевского острова начали в 1716 году. Тогда же

Рис. 2. Здания, определявшие характер застройки береговой зоны Невы после 1715 года: А — дом Ягужинского на Дворцовой набережной (1716–1721 гг.); Б — проект образцового дома для застройки набережных; В — жилые дома на южном берегу Васильевского острова (после 1716 г.)

Рис. 3. Модуль застройки набережных Невы, 1716–1721 гг.: А — проект дворца А. А. Апраксина (арх. Ж.-Б. Леблон, 1716 г.); Б — постройка дворца А. А. Апраксина (1721 г.); В — «образцовый дом для именитых» для строительства на набережных (арх. Ж.-Б. Леблон, 1716 г.)

Рис. 4. Застройка западной части Дворцовой набережной: А — палаты П. И. Ягужинского; Б — дворец А. А. Апраксина; В — палаты А. Чернышева; Г — палаты тайного советника графа В. Саввы

был утвержден проект образцового дома для строительства на набережной, который предполагал, что ширина парцелл составит 10 саженей. Но такая установка соблюдалась редко, обычным был габарит в 8 саженей, но существовали 6–7-саженные парцеллы. Особые размеры имели палаты Б. И. Куракина (13 на 7 саженей) и В. Ф. Салтыкова (17,5 на 7 саженей и два с половиной фута) [2]. Наибольшая неравномерность участков наблюдалась на начальном этапе освоения (на восточном и центральном отрезках застройки) (рис. 5). Между 17-й и 27-й линиями виден переход к нарезке унифицированных 8-саженных парцелл.

Освоение участков в западной части побережья затягивалось. После того как установка на исключительное, но капиталоемкое каменное строительство перестала действовать, здесь с 1721 года стали выделять много участков под более дешевое «деревянное строительство» [2]. Застройка их растянулась на десятки лет — участок в 23-й линии под деревянное строение был отведен князьям Несвицким в 1724 г., сын

И. Г. Несвицкого Лука 21 апреля 1741 г. дал подписку с обязательством достроить деревянный дом, доставшийся ему после смерти отца, «не упустя нынешнего к тому удобного времени» [2]. Фиксационная карта Сент-Илера свидетельствует, что переход к строительству каменных двухэтажных домов продолжался и в 1760-е годы.

1719–1721 гг. Кварталы Васильевского острова. Первичное освоение земли

Практика освоения береговой территории Васильевского острова в 1716–1718 годах выявила разрыв между инвестиционным потенциалом и внедрявшимся морфотипом жилой застройки. Ресурсный лимит не позволял достичь желаемого даже в пределах сотни участков. В 1719 году, когда возникла проблема расселения тысяч прибывающих на поселение, стали создавать систему регулируемого использования инвестиций.

Предшествующее этому обсуждению проекта «столичного города на острове Котлин» приводило к мысли, что расходы на освоение должны оплатить расселяемые в дельте Невы состоятельные люди, а в случае с Васильевским островом —

Рис. 5. Разбивка участков в береговой полосе Васильевского острова. 1741 г. [7]

дворяне. Уже в древности считали, что «размеры усадеб должны соответствовать площади имения и величине урожая» [1]. В 1719 году в Санкт-Петербурге эта сентенция получила конкретизацию, так как было необходимо разместить тысячи «усадб» в городской среде. При этом ключевыми положениями стали:

- дифференцирование застройщиков по уровню возможного инвестиционного потенциала, связанного с их имущественным положением;
- разделение нарезаемых парцелл на группы по показателю затрат, необходимых для освоения участка;
- постепенность выделения участков по мере появления новых инвесторов.

Перевод этих положений на количественный уровень был непростым делом. Особые сомнения возникали из-за размеров дополнительной налоговой нагрузки, которую можно было возложить на застройщиков. «Требования, установленные указом от 12 февраля 1719 г., оказались чересчур большими. Уже через месяц правительство должно было их несколько уменьшить»⁵ [5].

Облегченная нагрузка, предусмотренная указом от 19 марта 1719 г., расценивалась тоже

⁵ Именные указы от 12 февраля 1719 г. «О строении на Васильевском острове домов владельцами по числу дворов, состоящих за ними в поместьях и вотчинах» и от 19 марта 1719 г. «О высланных на житье в Санкт-Петербург людях и о строении сего города». 28 января 1724 г. была проведена дополнительная корректировка» [2].

как тяжелое бремя: «Государь принуждает своих дворян производить здесь крупные траты на постройку домов, дворцов и других зданий»⁶. Констатировался массовый отказ брать на себя невыполнимые обязательства: за земельными участками «являюща немногие и места взяли под строение малое число» [2]. В планах застройки доля каменных домов, которые считались базовыми постройками «петербургского морфотипа», составляла 15 % (483 из 3295). Выявилось расхождение между реальным уровнем возможностей и предписанным уровнем освоения участков: «Застройщики брали участки, но работы многие из них не начинали. Там же, где строительство было начато, оно шло далеко не такими темпами, как того хотело правительство» [5]⁷.

Сопоставление намечавшейся планировочной схемы с фиксацией застройки, выполненной в 1737 году, показало, что использованная схема финансирования позволила охватить примерно 20 % территории Васильевского острова (рис. 6).

⁶ Письма де Лави французскому Министерству иностранных дел // Сборник Русского исторического общества. Т. XXXIV. СПб., 1881. С. 118.

⁷ С декабря 1721 г. по декабрь 1722 г. на Васильевском острове было роздано под застройку 186 участков, а построено домов лишь 124. К апрелю 1722 г. из общего числа 3295 участков было роздано 400 (т. е. всего 12 %), из которых на 142 участках работа даже не начиналась... За 8 месяцев 1722 г. число розданных под застройку участков увеличилось более чем на 160, а тех, где была начата работа, — лишь на 113 [5].

Рис. 6. Освоение территории Васильевского острова: 1721 г. — вариант планировки*; 1737 г. — фиксация застройки [3]

* Топографический план Санкт-Петербурга (план К. Ф. Койера), 1721. URL: https://web.archive.org/web/20100106004343/http://www.sweden.spb.ru/maps/35_b.htm (дата обращения: 01.12.2020).

Достаточно высокая степень капитальности была достигнута вдоль береговой линии и на отдельных участках внутри квартала. Жилая среда отличалась существенным различием освоенных частей. Следует учесть, что строительная активность проявлялась здесь менее двадцати лет: с отъездом царского двора в Санкт-Петербурге наступило всеобщее затишье, а с 1737 года финансирование строительства было сведено к минимуму, поскольку Васильевский остров был «для великого кошта и за многими затруднениями <...> обстроивать оставлен и назначен предместьем города»⁸.

1732–1762 гг. Территории левого берега Невы. Вторичное освоение. Паттерны

В 1732 году в Санкт-Петербург возвращается императорский двор, и градостроительная активность перемещается на южный берег Невы. Сразу же проявляется новый курс урбанистического развития — повышение представительности городской среды, укрупнение масштабов застройки. К востоку от Адмиралтейства Зимний дворец Анны Иоанновны почти втрое увеличивает объемы при реконструкции бывшего дворца Апраксина. На берегу к востоку от Адмиралтейства применяется новое функциональное зонирование. Стремительно уничтожаются домишки «шлюпочных матросов» и сараи производственного назначения, на расчищенной полосе начинают нарезать участки для видных царедворцев⁹.

Темпы реконструкции ускорил указ от 10 июня 1732 года «О построении домов и о укреплении берегов реки Невы теми лицами, коим розданы места в С.-Петербурге ниже Адмиралтейства». 30 апреля 1733 года императрица лично дополнила список поселяемых важных персон¹⁰.

Методика застройки Адмиралтейской набережной соединяла признаки Дворцовой набе-

режной (дифференцирование размеров парцелл с учетом личности застройщика) и кварталов Васильевского острова (принуждение к освоению участка). «Это был своеобразный налог, который ложился довольно тяжелым бременем даже и на этих сравнительно богатых людей. Но отказаться от участка было **нельзя**, и... царедворцы, скрепя сердце, брали участки и старались всеми возможными способами отлынивать от построек» [8].

Вскоре новые тенденции проявились в решениях стратегического уровня. После пожаров 1736 и 1737 годов были зачищены под застройку несколько десятков гектаров в самом центре. Исполнялся указ: «малое строение сломать и строить дома большие и регулярные». Снесли почти 500 деревянных домишек, которые уцелели после пожара [10].

Для расквартирования каждого из гвардейских полков, лишившихся постоя в домах обывателей, были выделены отдельные участки площадью в десятки гектаров за пределами городской черты. Плотность застройки этих кластеров была в 3–4 раза ниже, чем в Морской и Переведенческих слободах. Территориальные ресурсы позволяли выделять солдатам большие земельные участки, достаточные для размещения сада и огорода¹¹.

Немалые усилия были приложены для обновления городской среды центра. Варианты планировки «на погорелых местах» различались трассировкой уличной сети и разбивкой кварталов. Общей была метрическая нарезка однородных парцелл, рассчитанных на заселение обезличенным, унифицированным, среднестатистическим потребителем (рис. 7). Архитектурно-планировочное решение отразило экономические условия реализации проекта.

Как и в 1719 году, дискуссионным был прагматический вопрос о габаритах нарезаемых участков и оценке финансовых возможностей предполагаемых застройщиков. Систематизация опубликованной информации [13] позволила выявить логику обсуждения, развернувшегося в 1737–1738 годах (таблица).

Из таблицы видно, что на стартовом этапе предложили формировать несколько вариантов

¹¹ В слободе Семеновского полка построили 300 одноэтажных домов на участках с габаритами 22×10 сажен, Длительное время «слобода представляла собой нечто вроде малоопрятной деревни» [11].

⁸ Полное собрание законов Российской империи. Т. X (1737–1739). С. 115.

⁹ В списке поселяемых — граф Остерман, князь Черкасский, князь Трубецкой, князь Голицын, графиня Скавронская, князь Долгоруков, контр-адмирал Муханов, обер-сарваер Собакин [8].

¹⁰ Среди них — графы Гендриковы и Ефимовские. Несколько позже были нарезаны участки для заводовладельца Н. Н. Демидова, князя Б. Г. Юсупова, вице-адмирала Д. Н. Сенявина, А. П. Вылонского, графа П. Б. Шереметева, М. А. Матюшкина, И. И. Бутурлина, князя В. И. Хованского. Здесь же поселили корабельных мастеров Нея и Немцова, архитекторов П. М. Еропкина и С. И. Чевакинского [9].

Рис. 7. Варианты застройки Адмиралтейского острова. Конец 1730-х годов [12]

парцелл (подобно тому, как было сделано в 1719 году на Васильевском острове), но на стадии реализации от этого отказались; исходная концепция ориентировалась на застройщиков с высоким инвестиционным потенциалом, а реализованным оказался вариант малых парцелл.

Используемые на «погорелых местах» земельные участки были в полтора раза больше, чем самые крупные парцеллы Васильевского острова, но расходы на их освоение возросли незначительно, а в некоторых случаях сократились — сказался переход к новому морфотипу жилой застройки, где 20–25 % лицевого фронта приходилось на противопожарные разрывы (рис. 8).

Переход к использованию стандартизированных парцелл позволил производить на проектной стадии нарезку территории квартала на земельные участки, что давало возможность рациональнее организовать проектно-строительный цикл. Различия застройки из разногабаритных персонализированных парцелл (1730-е гг.) и кварталов с нарезкой на стандартизированные участки (проектное предложение 1740-х гг.) по-

казано на рис. 9. Параметры кварталов на северном берегу Мойки (схема Б на рис. 9) отражают тенденцию к нарезке стандартизированных парцелл. Однако влияние местных природных условий — обращенный к р. Мойке лицевой фронт кварталов слегка искривлен — побудило варьировать глубину нарезаемых участков.

В более жесткой форме стандартизация нарезки проявилась в квартале, который был построен на Невском проспекте напротив Гостиного двора. В 1739 году Комиссия о Санкт-Петербургском строении предложила выделить под застройку участок земли на огромной пустовавшей территории, «под те каменные и деревянные дома отвести места длиннику по 40 саженей, а поперечнику по 15 саженей». Императрица одобрила идею, но обратила внимание на условия финансирования и возможность привлечения средств переселяемых состоятельных дворян: в «первой Колонне по Невской перспективой места под каменные дома отдавать желающим, а оставите затем места, кои добровольно застро-

Габариты участков (саженей) [13]

Типы парцелл	Ширина			
	Предложения Главной полицмейстерской канцелярии		Принятая к исполнению	Реализованная на практике нарезка участков
	1736 год	1738 год		
Большие	25	Не менее 12	20	15–16
Средние	20		15	
Малые	15		10	
Глубина участка		Не более 25	Половина квартала	30

Рис. 8. Лицевой фронт застройки кварталов: А — Васильевский остров, 1720-е годы;
Б — Морские улицы, 1740-е годы

Рис. 9. Варианты нарезки участков на Адмиралтейском острове: А — индивидуализированных (1730-е годы);
Б — стандартизированных (1740-е годы)

ены не будут, раздавать и тем, которым надлежит каменные дома строить с числа душ» [9].

В этом квартале воплотились основные параметры лапидарной модели городской застройки: прямоугольный контур, заполнение внутриквартального пространства парцеллами одного типа, двухрядная нарезка участков (в две «линии», в две «колонны»). На рис. 10 показано, как способ нарезки участков сказался на членении лицевого фронта застройки кварталов «сплошным фасадом под единый карниз» (принята условная высота зданий в 5 саженей).

В 1720-е годы жесткое однозначное парцелирование использовалось для массового расселения сотен рабочих людей — в переселенческих слободах нарезались стандартные наделы площадью 80–100 кв. саженей. В конце 1730-х гг. на Невском проспекте также использовали стандартные парцеллы, но их число в квартале не превышало 30. С расчетом на ограниченное число состоятельных застройщиков площадь участка решили повысить до 600 кв. саженей, при этом не исключая резервный вариант — привлечение инвестиций тех, «которым надлежит строить с числа душ». Экономический расчет оказался обоснованным, и, как показывает фиксационный план 1798 года, все выделенные частным застройщикам участки были освоены¹² (рис. 11).

1740-е годы можно считать переломным этапом для системы городской застройки Санкт-Петербурга. Освоение участков еще рассматривалось как отягощение («надлежит каменные дома строить с числа душ»), но росло число «желающих», готовых «добровольно застраивать». Дальнейшее развитие жилой застройки активно использовало принятую планировочную структуру. Однако размеры земельного участка отвечали возможностям ограниченного числа инвесторов. Паттерны, которые стали заполнять свободные территории в середине и во второй

¹² 8 парцелл этого квартала отвели для размещения церквей, а в торцевой части, которая примыкала к Екатерининскому каналу, использовали сепаратную планировочную схему.

Рис. 10. Членение лицевого фронта квартала при различной методике нарезки парцелл в 1730-е годы:
А — Васильевский остров; Б — Невский проспект напротив Гостиного двора

Рис. 11. Варианты организации внутриквартальной территории, 1730-е годы:
А — парцеллирование квартала на Васильевском острове; Б-1 — состояние застройки квартала на Невском пр. в 1798 году; Б — парцеллирование квартала на Невском пр.

половине XVIII века, ориентировались на застройщиков с меньшим инвестиционным потенциалом — их парцеллы имели более скромные габариты.

1820–1830-е гг. Освоение под жилую застройку последних пятен «свободной земли»

В начале XIX века городская застройка заполнила территорию современного исторического центра. В 1820-е годы последней свободной площадью оставалась полоска земли между Третьим летним садом, где был построен дворец для великого князя Михаила Павловича, и жилыми

кварталами у Невского проспекта (рис. 12). Выполненный К. Росси архитектурный проект предполагал, что на этом пространстве будет сформирована репрезентативная площадь, а выходящие на нее дома получают соответствующие фасады. Эскизы таких фасадов были представлены.

Для воплощения этих эскизов решили привлечь средства будущих застройщиков. Земля к началу XIX века приобрела коммерческую стоимость и даже стала объектом налогообложения [14]. Ее цена все сильнее определяла характер городской застройки. Опирались

Рис. 12. 1820-е годы. Площадка перед Михайловским дворцом, использованная под представительную застройку**

** Фрагмент карты «План Петербурга от коллежского советника Максимовича». URL: etomesto.ru/ (дата обращения: 08.09.2021).

на недавний опыт сооружения репрезентативного здания вблизи Адмиралтейства: князю Лобанову–Ростовскому бесплатно передали участок площадью около 5400 кв. м, на котором он в короткий срок построил дом по заданному проекту¹³.

Землю вокруг будущей Михайловской площади нарезали на 11 участков, каждый из которых занимал площадь около 500 кв. сажен (примерно 2200 кв. м). Их предложили застраивать, используя эскизы фасадов, выполненные К. Росси. Уже в 1822 году владельцами земли вблизи резиденции великого князя стали представители высшего света (братья-ювелиры Франц и Иван Сегены, граф Г. К. Моден, генерал Васильчиков, генерал-адъютант П. В. Голенищев-Кутузов, генерал-майор Ланкри, городской голова Иван Жербин, генерал-майор Бистром, князь Голицын). Однако освоение участков затягивалось, некоторые переходили из рук в руки. Часть землевладельцев отказались от застройки и вернули участки казне. Вокруг площади оставались

¹³ «Всемилошвейше пожалованное Его Императорским величеством отставному полковнику Князю Лобанову–Ростовскому место на Исаакиевской площади» надлежало освоить в соответствии с проектом О. Монферрана: «по приложенным фасадам построить каменный дом... вывести и покрыть непременно к ноябрю будущего 1819 года» [15].

стоять заборы [16]. Методика, успешно проявившая себя при формировании Исаакиевской площади, оказалась непродуктивной для Михайловской площади.

Чтобы в короткие сроки повысить уровень благоустройства на прилегающей ко дворцу территории, пришлось вносить коррективы в существовавший план и для застройки близлежащих участков использовать возможности казны¹⁴. На рис. 13 показаны участки, застройка которых финансировалась за государственный счет.

Формирование комплекса Михайловской площади стало заключительным этапом освоения «свободной земли» в районе современного исторического центра на южном берегу Невы. Как и в предшествующие годы, представительная застройка в значительной мере финансировалась казной.

В XIX веке развитие Санкт-Петербурга идет за счет освоения периферийных и пригородных земель. В центре города растет нагрузка на внутриквартальные территории — увеличиваются плотность застройки и ее этажность. В 1844 году вводится лимит на высоту зданий, после чего доля незастроенных участков на внутриквартальном пространстве стала быстро сокращаться.

Заключение

Проведенный конкретный обзор ряда эпизодов урбанизационного процесса в дельте Невы подтверждает, что «трудность городской планировки заключается не столько в умении составить хороший план, сколько в умении его осуществить» [17]. Архитектурно-градостроительные решения были частью комплексных проектов, в которых определялись также организационно-юридические и финансовые условия городского развития, а ключевые параметры возникавшей застройки определял баланс между территориальными ресурсами и размерами доступного инвестиционного потенциала. Российские императоры лично контролировали ход градостроительного развития Санкт-Петербурга, не ограничивались апробацией представляемых им проектов, а направляли подготовительную работу и определяли пути реализации проектов с ис-

¹⁴ В 1824–1826 годах построено здание для Комендантского управления — Ордонастауза (Садовая ул., 3), а в 1831–1833 гг. напротив дворца возведено здание театра, у которого тогда не было постоянной труппы и определенного репертуара. Первое время он использовался как дополнительная сцена.

Рис. 13. Освоение территории в районе Михайловской площади за счет казенных инвестиций

пользованием юридических решений и экономического маневра.

«Планировочный модуль кварталов и участков, масштаб, высотность и членение застройки», которые являются «предметами охраны культурного наследия»¹⁵, отразили изменения объема инвестиций в строительство жилищ и смену руководящих административных установок. Основные параметры городской ткани сложились в XVIII веке. В начале 1720-х годов определились ключевые параметры характерного петербургского морфотипа застройки «сплошным фронтом под единый карниз». Приток финансовых средств позволил в 1740-е годы изменить стратегию освоения участков — перейти от принудительной застройки к строительству «по желанию».

Оценивая результаты проведенного анализа с учетом положений экономгеографии [6], можно констатировать, что на южных набережных Невы, на Васильевском острове и южнее р. Фонтанки в основном сохраняются результаты первичного освоения земель, отражается «насыщение территорий инфраструктурой» (1705–1720-е годы). Параметры застройки вблизи Адмиралтейства стали результатом второго этапа освоения «реконструкции, перестройки пионерных форм». В середине XIX века повышение эффективности освоения территории ограничивалось введением лимита на высоту построек, что спо-

собствовало выравниванию фасадного фронта кварталов «под единый карниз».

Выявлено существование многоаспектной системы управления урбанизационным процессом. Архитектурно-градостроительная составляющая была ее важным элементом, но механизм принятия решений учитывал значение (в некоторых случаях решающее) и других ее составляющих. В современных условиях эта особенность формирования Санкт-Петербурга оказалась забытой. Существует необходимость неразрывного соединения архитектурной деятельности и городского управления в рамках современного развития городских территорий.

Библиографический список

1. *Витрувий*. Десять книг об архитектуре. Т. I. Текст трактата. М.: Изд-во Всесоюзной академии архитектуры, 1936. 331 с.
2. *Николаева М. В.* Санкт-Петербург Петра I: история дворовладений — застройка и застройщики. М.: Прогресс-Традиция, 2014. 1000 с.
3. План Санкт-Петербурга 1738 года. Составлен И. Б. Зихгеймом, опубликован Петровым. Петровъ П. Н. Петербургъ въ застройке и сооруженияхъ // Зодчий. 1878. № 8, 12; 1879. № 4, 5, 8, 10; 1881. № 2, 3, 7; 1883. № 8.
4. *Владимирович А. Г., Ерофеев А. Д.* Петербург в названиях улиц. М.: АСТ, 2010. 752 с.
5. *Луппов С. П.* История строительства Петербурга в первой четверти XVIII века. М.; Л.: Изд-во АН СССР, 1957. 190 с.

¹⁵ О Петербургской стратегии сохранения культурного наследия. Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1681 от 01.11.2005 г.

6. Космачев К. П. Пионерное освоение тайги (экономико-географические проблемы). Новосибирск: Наука, 1974. 143 с.

7. Николаева М. В. Архитектурно-градостроительные идеи Петра — «Васильевский остров»: замысел, воплощение, исчезающая реальность // Петровские памятники России и Европы: изучение, сохранение культурный туризм. СПб.: Европейский дом, 2016. С. 99–115.

8. Столянский П. Н. Петропавловская крепость и другие историко-художественные очерки. М.: Центрполиграф, 2011. 331 с.

9. Соловьёва Т. А. Английская набережная. СПб.: Бельведер, 2004. 336 с.

10. Семенова Л. Н. Правительство и рабочий люд Петербурга в первой половине XVIII века // Внутренняя политика царизма (середина XVI – начало XX в.). Труды ЛОИИ. Вып. 8. Л., 1967. С. 127–167.

11. Карцов П. П. История лейб-гвардии Семёновского полка. 1685–1854. Часть вторая. СПб.: Типография военно-учебных заведений, 1854. 533 с.

12. Пунин А. Л. Санкт-Петербург в эпоху Петра Великого. Градостроительное развитие новой столицы России и стилевые особенности петровского барокко. СПб.: Лики России, 2014. 210 с.

13. Семенов 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.

14. Ружже В. Л. Цена земли в Санкт-Петербурге (эволюционный подход) // Российская земельная реформа. Земля и собственность. СПб.: Экоград, 1995. С. 176–189.

15. Микушатев М. Н. История дома со львами // Невский архив: историко-краеведческий сборник / сост. Антонов В. В., Кобак А. В. Вып. 6. СПб.: Лики России, 2003. С. 221–251.

16. Веснина В. Н. Сады Невского проспекта. СПб.: Профили, 2008. 204 с.

17. Семенов В. Благоустройство городов. М.: Тип. Рябушинского, 1912. 184 с.

References

1. Vitruvius. *Desyat' knig ob arkhitekture* T. I. *Tekst traktata* [Ten books about architecture. Vol. I. Text of the treatise]. Moscow, Izd-vo Vsesoyuznoy akademii arkhitektury Publ., 1936, 331 p.

2. Nikolaeva M. V. *Sankt-Peterburg Petra I: istoriya dvorovladieniya — zastroyka i zastroyshchiki* [St. Petersburg under Peter I: the history of households (urban development and developers)]. Moscow, Progress-Traditsiya Publ., 2014, 1000 p.

3. *Plan Sankt-Peterburga 1738 goda. Sostavlen I. B. Zikhgeymom, opublikovan Petrovym* [The plan of St. Petersburg in 1738. Compiled by Zikhheim I. B., published by Petrov]. Petrov P. N. *Peterburg v zastroyke i sooruzheniyakh* [Petersburg in urban development and structures]. *Zodchiy – Architect*, 1878, no. 8, 12; 1879, no. 4, 5, 8, 10; 1881, no. 2, 3, 7; 1883, no. 8.

4. Vladimirovich A. G., Erofeev A. D. *Peterburg v nazvaniyakh ulits* [Petersburg in street names]. Moscow, AST Publ., 2010, 752 p.

5. Luppov S. P. *Istoriya stroitel'stva Peterburga v pervoy chetverti XVIII veka* [The history of the construction of St. Petersburg in the first quarter of the XVIII century]. Moscow, Leningrad, AN SSSR Publ., 1957, 190 p.

6. Kosmachev K. P. *Pionernoe osvoenie taygi (ekonomiko-geograficheskie problemy)* [Pioneer development of the taiga (economic and geographical problems)]. Novosibirsk, Nauka Publ., 1974, 143 p.

7. Nikolaeva M. V. *Arkhiturno-gradostroitel'nye idei Petra — «Vasil'evskiy ostrov»: zamysel, voploshchenie, ischezayushchaya real'nost'* [Architectural and urban planning ideas of Peter — “Vasilievsky Island”: conception, embodiment, disappearing reality]. *Petrovskie pamyatniki Rossii i Evropy: izuchenie, sokhranenie kul'turniy turizm* [In: Peter's monuments of Russia and Europe: Study, preservation of cultural tourism]. St. Petersburg, Evropeyskiy dom Publ., 2016, pp. 99–115.

8. Stolpyanskiy P. N. *Petropavlovskaya krepost' i drugie istoriko-khudozhestvennye ocherki* [Peter and Paul Fortress and other historical and artistic essays]. Moscow, Tsentrpoligraf Publ., 2011, 331 p.

9. Solov'yova T. A. *Angliyskaya naberezhnaya* [English Embankment]. St. Petersburg, Bel'veder Publ., 2004, 336 p.

10. Semenova L. N. *Pravitel'stvo i rabochiy lyud Peterburga v pervoy polovine XVIII veka* [The government and the working people of St. Petersburg in the first half of the XVIII century]. *Vnutrennyaya politika tsarizma (seredina XVI – nachalo XX v.)* [The internal policy of tsarism (mid-XVI – early XX centuries)]. *Trudy LOII* [Proceedings of the LOII]. Iss. 8. Leningrad, 1967, pp. 127–167.

11. Kartsov P. P. *Istoriya leyb-gvardii Semyonovskogo polka. 1685–1854* [History of the Royal Life Guards of the Semenovskiy Regiment. 1685–1854]. Pt. 2. St. Petersburg, Tipografiya voenno-uchebnykh zavedeniy Publ., 1854, 533 p.

12. Punin A. L. *Sankt-Peterburg v epokhu Petra Velikogo. Gradostroitel'noe razvitie novoy stolitsy Rossii i stilevye osobennosti petrovskogo barokko* [Petersburg in the era of Peter the Great. Urban development of the new capital of Russia and stylistic features of the Petrine Baroque]. St. Petersburg, Liki Rossii Publ., 2014, 210 p.

13. Sementsov S. V. *Etapy formirovaniya prostranstvennoy sredy Sankt-Peterburga. Ch. 2. Istoricheskoe razvitie uchastkov (sistemy razbivki i zastroyki*

uchastkov) i ikh reglamentatsiya [Formation stages of the spatial environment of St. Petersburg. Part 2. Historical development of sites (systems of allocation and development of sites) and their regulation]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2006, no. 3 (8), pp. 21–26.

14. Ruzhze V. L. *Tsena zemli v Sankt-Peterburge (evolyutsionniy podkhod)* [The price of land in St. Petersburg (evolutionary approach)]. *Rossiyskaya zemel'naya reforma. Zemlya i sobstvennost'* [In: Russian land reform. Land and property]. St. Petersburg, Ekograd Publ., 1995, pp. 176–189.

15. Mikishačev M. N. *Istoriya doma so lvami* [The history of the house with lions]. *Nevskiy arkhiv: istoriko-kraevedcheskiy sbornik* [In: Nevsky Archive: historical and local history collection]. Comp. by Antonov V. V., Kobak A. V. Iss. 6. St. Petersburg, Liki Rossii Publ., 2003, pp. 221–251.

16. Vesnina V. N. *Sady Nevskogo prospekta* [Gardens of Nevsky Prospekt]. St. Petersburg, Propilei Publ., 2008, 204 p.

17. Semenov V. *Blagoustroystvo gorodov* [Urban improvement]. Moscow, Tip. Ryabushinskogo Publ., 1912, 184 p.