

## ТЕОРИЯ И ИСТОРИЯ АРХИТЕКТУРЫ

Научная статья

УДК/UDC 719:728.03(470.46-25)

DOI: 10.24412/1998-4839-2023-4-79-91

**Виды исторических домовладений в Астрахани и их учет при определении сведений об объектах культурного наследия****Сергей Александрович Березкин<sup>1</sup>**

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет,

Санкт-Петербург, Россия

berezkin.s.official@gmail.com

**Аннотация.** Различия в трактовках основных понятий и отсутствие общего подхода при наименовании объектов культурного наследия на региональном уровне часто приводят к неправильному пониманию исторических домовладений и необоснованным выводам. Целью статьи является систематизация домовладений в исторической застройке Астрахани и разработка рекомендаций по составлению наименований при выявлении новых памятников жилой архитектуры и корректировке сведений об объектах культурного наследия в городе. Были изучены предшествующие исследования об исторических домовладениях в городской среде, классификации и определения разных авторов. Представлен исторический контекст восприятия владельческого участка (дворового места) как градостроительной единицы квартальной застройки. Обозначены отличительные характеристики городской усадьбы от прочих домовладений. Выявлены основные типы жилых зданий в дореволюционный период (жилой дом, особняк, доходный дом), перечислены виды хозяйственных построек на основе архивных документов. Выявлены проблемы в системе учета памятников жилой архитектуры, расположенных на территории Астрахани, предложены определения основных терминов, которые рекомендуются в качестве главных слов в наименованиях объектов культурного наследия. Даны общие рекомендации по составлению наименований и определению датировок жилых зданий и комплексов.

**Ключевые слова:** владельческий участок, домовладение, городская усадьба, особняк, доходный дом, архитектурное наследие Астрахани, памятники жилой архитектуры

**Для цитирования:** Березкин С.А. Виды исторических домовладений в Астрахани и их учет при определении сведений об объектах культурного наследия // Architecture and Modern Information Technologies. 2023. №4(65). С. 79-91.

URL: [https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/05\\_berezkin.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/05_berezkin.pdf) DOI: 10.24412/1998-4839-2023-4-79-91

## ARCHITECTURAL HISTORY AND CRITICISM

Original article

**Types of historical households in Astrakhan and their accounting when studying information about objects of cultural heritage****Sergey A. Berezkin<sup>1</sup>**

Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering,

Saint Petersburg, Russia

berezkin.s.official@gmail.com

**Abstract.** Different interpretations of the basic terms and the lack of a general system in the naming of cultural heritage objects at the regional level often lead to a misunderstanding of

---

<sup>1</sup> © Березкин С.А., 2023

historical households and unreasonable conclusions. The purpose of this article is to systematize historical households in Astrakhan and make recommendations for the compilation of names when identifying new monuments of residential architecture and correcting information about cultural heritage objects in the city. Previous studies on historical households in the urban environment, classifications and definitions of other authors were studied. The historical context of perception of the owner's plot (yard place) is studied as urban planning unit. The distinctive features of the city estate from other households are indicated. The main types of residential buildings in the pre-revolutionary period (residential house, mansion and revenue house) are identified. The types of utility buildings are listed based on archival documents. Problems in the system of accounting of residential architecture monuments located on the territory of Astrakhan are revealed. The author offers definitions of the terms that are recommended as the main words in the names of cultural heritage objects. General recommendations on the compilation of names and the determination of construction dating are given.

**Keywords:** owner's plot, household, city estate, mansion, revenue house, architectural heritage of Astrakhan, monuments of residential architecture

**For citation:** Berezkin S.A. Types of historical households in Astrakhan and their accounting when studying information about objects of cultural heritage. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2023, no.4(65), pp. 79-91. Available at:

[https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/05\\_berezkin.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/05_berezkin.pdf) DOI: 10.24412/1998-4839-2023-4-79-91

Согласно российскому законодательству, все сведения об объекте культурного наследия фиксируются в паспорте (наименование, даты создания и основных изменений и т.д.)<sup>2</sup>, также подобные сведения необходимы для учета объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия. При этом следует учитывать региональную специфику исторической застройки, в том числе особенности в структурной организации владельческих участков до 1917 года. Обладая обширным терминологическим аппаратом в сфере архитектурного наследия, разные специалисты дают различные трактовки понятий при составлении наименований памятников жилой архитектуры. Наиболее спорные моменты возникают при определении вида исторического домовладения в городской среде, что влияет не только на атрибуцию объекта культурного наследия, но и на подходы к его сохранению. Целью данного исследования является систематизация домовладений в исторической застройке Астрахани и разработка рекомендаций по составлению наименований при выявлении новых памятников жилой архитектуры и корректировке сведений об объектах культурного наследия в городе.

### **Определение исторического домовладения в научном сообществе**

Научное исследование и осмысление исторических домовладений в городской застройке началось в Москве и Санкт-Петербурге. В сборнике Общества изучения русской усадьбы за 1997 год было несколько статей, посвященных феномену городской усадьбы, рассмотренному на примере Москвы. В статье Е.Г. Никулиной представлен ретроспективный анализ трансформации усадьбы как «основного типа застройки жилого домовладения» от средневековых палат к классицистическим ансамблям [1, с. 13]. При этом отмечается, что «понятие городской усадьбы формируется лишь в XVIII в.» [1, с. 12], в период перехода к регулярному градостроительству. С середины XIX века в структуру домовладений внедряются доходные дома, нарушаются усадебные объемно-пространственные композиции. В начале XX века преобладает периметральный тип застройки, хотя появляются и отдельные особняки в стиле неоклассицизма. Е.И. Кириченко пишет, что усадьба с конца XVIII до начала XX вв. была «универсальным

<sup>2</sup> Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Статья 21. Паспорт объекта культурного наследия.

типом застройки первичной городской ячейки – отдельного владения» [2, с. 36]. В комплекс усадьбы входили жилой дом владельца, службы, парк, дополнительные здания, которые могли сдаваться «внаем», для этих же целей первый этаж мог отводиться под торговую функцию. Усадебная застройка Москвы и других провинциальных городов проявлялась и в том, что сдаваемые в аренду индивидуальные жилые дома (или флигели) на участке имели «свой особый вход и особые принадлежности» [2, с. 41], т.е. службы. Уточняя свои тезисы в последующих трудах, Евгения Ивановна также указывает, что до 1920-х гг. «квартал, ограниченный со всех сторон улицами или переулками, состоял из некоей суммы самостоятельных, механически соединенных один с другим владельческих участков» [3, с.122]. Можно сказать, что у московских исследователей была идея об особом типе застройки земельного участка – усадебном, с характерными композиционными решениями и укладом жизни.

Для понимания значимости владельческого участка в городской ткани регулярной планировочной структуры стоит обратиться к истории градостроительного развития Санкт-Петербурга. Правила разделения кварталов, объемно-пространственные и строительные требования к застройке отдельных участков представлены в научных публикациях доктора архитектуры С.В. Семенцова [4, 5]. Тезис Сергея Владимировича о том, что исторический участок с системой застройки является главным носителем градостроительного генетического кода Санкт-Петербурга [4, с. 25], справедлив и для других городов, ориентировавшихся на передовой опыт столицы Российской империи. Данное научное направление было продолжено в совместных исследованиях с С.Г. Головиной, в статье которой представлена схема организации петербургского владельческого участка в разные периоды с постепенным уплотнением застройки [6, с. 73]. Историческая традиция парцелляции квартала заключалась в том, что он «разбивался на два параллельных ряда одинаковых участков», ширина которых могла быть 20, 15 или 10 сажен [6, с. 72], при этом представители дворянского сословия предпочитали усадебный тип застройки, объединяя несколько участков для строительства городских дворцов с парками.

Кандидат исторических наук В.В. Серебряная выявила три типа купеческих жилых комплексов Камышина по планировочной структуре: 1) замкнутый комплекс с периметральной застройкой участка и одним входом; 2) комплекс со сквозным проходом, где парадный въезд располагался со стороны главной улицы, а хозяйственный – с второстепенной; 3) комплекс (открытого) усадебного типа с вытянутым участком, где в глубине двора был разбит сад или огород [7, с. 282, 284].

Изучавший домовладения городов Среднего Приобья М.В. Савельев в научных статьях и своей диссертации использует термин «городская усадьба». Им введена пространственно-морфологическая модель, в которой выделяется четыре структурно-пространственных элемента: ядро (жилой дом), придомовая территория (двор), периферийная территория для сельскохозяйственных работ (огород) и ограда с входной группой [8]. В эволюции усадебного пространства исследователь выделяет три периода: XVII – 2-я пол. XVIII вв. – формирование усадеб в период дорегулярной городской планировке; кон. XVIII – середина XIX вв. – развитие усадеб по нормативному регулированию с расположением главного дома и входной группы по красной линии; 2-я пол. XIX – нач. XX вв. – включение доходных домов в структуру усадьбы, двор становится общественным пространством, а периферийная территория дробится или исчезает [9]. Указывается, что дома принадлежали нескольким владельцам, а двор становился общей придомовой территорией.

В исследованиях Т.В. Вавилонской и Ф.В. Карасева, посвященных исторической жилой застройке Самары, также делается акцент на городских усадьбах, к которым можно отнести большинство владельческих участков. Авторы заявляют о прямой корреляции архитектурно-художественных качеств усадьбы от сословной принадлежности владельца. Предложена типология с указанием состава строений на участке, этажности и строительных материалов главного дома, размещения в структуре города относительно

центра: 1) низкоплотная застройка мещан; 2) среднеплотная застройка мещан или купцов 3-й гильдии; 3) высокоплотная застройка дворян или купцов 1-й и 2-й гильдий [10, с. 26]. По размещению строений на участке выявлены следующие виды застроек: хаотичная, однорядная (постройки располагаются по одной из границ участка), осевая, двухрядная, периметральная и периметрально-осевая [10, с. 29].

### Домовладение в историческом контексте Российской империи

Рассмотрим исторический контекст трактовки и использования различных понятий в словарях, архитектурных журналах и документах XIX – начала XX вв. До 1917 года основной единицей недвижимого имущества в городской застройке было дворовое место (двор), то есть земельный участок со всеми зданиями и хозяйственными строениями на нем. Нормативно-правовое закрепление этой системы произошло в XVIII века в период масштабных градостроительных реконструкций и введения регламентов застройки участков. Дворовое место считалось нераздельным имуществом, и право собственности принадлежало одному владельцу и распространялось на весь комплекс объектов и участок. В тоже время была возможность разделить участок большой площади, а предельные параметры были обусловлены противопожарными нормами, «чтобы тесноты между строениями не было»<sup>3</sup>. В своем словаре В.И. Даль записал, что двор – это «место под жилым домом, избой, с ухажом и оградой, забором», а также «простор между всеми строениями одного хозяйства»<sup>4</sup>. Релевантным синонимом данного понятия в академической среде нашего времени является «владельческий участок» или «домовладение».

Неопределенность употребления слова «усадебный» по отношению к владельческому участку проясняет одно дело из Государственного архива Астраханской области под названием «Списки дворовых и усадебных мест, находящихся в 1, 2, 3 и 4 участках гор. Астрахани» за 1899 год с нумерацией по улицам и указанием фамилии, имени и отчества собственников<sup>5</sup>. Это означает, что «усадебные места» выделяли в отдельную категорию, но чаще всего при оценке недвижимого имущества и составлении проекта писали «дворовое место» или «имение». В ходе архивных изысканий был выявлен редкий случай употребления слова «усадебный». В 1878 году при описи строений на участке купца 1 гильдии А.Н. Бекунова городской архитектор и автор проекта главного дома Э.И. Фольрат пишет: «Рядом с этим домом по линии усадьбы ...»<sup>6</sup>. Такая формулировка появилась после приобретения смежного участка в 1876 году и, следовательно, увеличения площади владельческого участка с 472 до 847 квадратных саженей. Для определенной дифференциации дворовых мест и усадеб по площади стоит проанализировать разделение кварталов на участки в проектных планах города.

Самый ранний пример фиксации двухрядного разделение квартала на равновеликие участки представлен на плане 1767 года, составленном архитектурной «экспедицией» под руководством Андрея Меньшова [11, с. 46]. На юге Ново-Армянской слободы он проектирует новые прямоугольные кварталы шириной 40 саженей (в отличие от кварталов по плану 1747 года в 20 саженей) с двухрядной застройкой и Г-образными в плане жилыми домами (рис. 1а). Основной размер участка – 20 на 10 саженей (42,67 x 21,34 м; площадью 910,6 м<sup>2</sup>), а при объединении нескольких участков варьировался до 20 и 30 саженей вдоль границы квартала. На генеральном плане Астрахани, Высочайше утвержденным Николаем I в 1838 году, представлено разделение кварталов на участки в разных частях города с общей нумерацией, в большей степени на

<sup>3</sup> Энциклопедический словарь / издатели: Ф. А. Брокгауз, И. А. Ефрон. Том X. С.-Петербург: Типо-Литография И.А. Ефрона, 1893. 480 с. С. 200.

<sup>4</sup> Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка Владимира Даля. Т. 1. С.-Петербург: типография М.О. Вольфа, 1880. 723 с. С. 434.

<sup>5</sup> ГАО. Ф.94. Оп.1, т.3. Д.18531. Списки дворовым и усадебным местам, находящимся в 1, 2, 3 и 4 участках гор. Астрахани. 1899 г.

<sup>6</sup> ГАО. Ф.94. Оп.1, т.2. Д.4235. По прошению Астраханского 1 гильдии купца Алексея Николаева Бекунова о выдаче оценки на каменный дом для залогов. 1877–1878 гг. Л. 3.

юге заканальных слобод (рис. 1б) и на севере Воскресенской подгородной слободы. Стандартный участок был определен размерами 20 на 10 саженей, увеличение или уменьшение площади было обусловлено конфигурацией и протяженностью квартала. В качестве примера нестандартной парцелляции на участки приведем квартал с формой неправильного пятиугольника, ограниченный ул. Набережная 1 Мая, ул. Бэра и пл. Шаумяна (рис. 2)<sup>7</sup>. При той же двухрядной застройке из-за масштаба и конфигурации квартала участки получили разную форму и площадь.

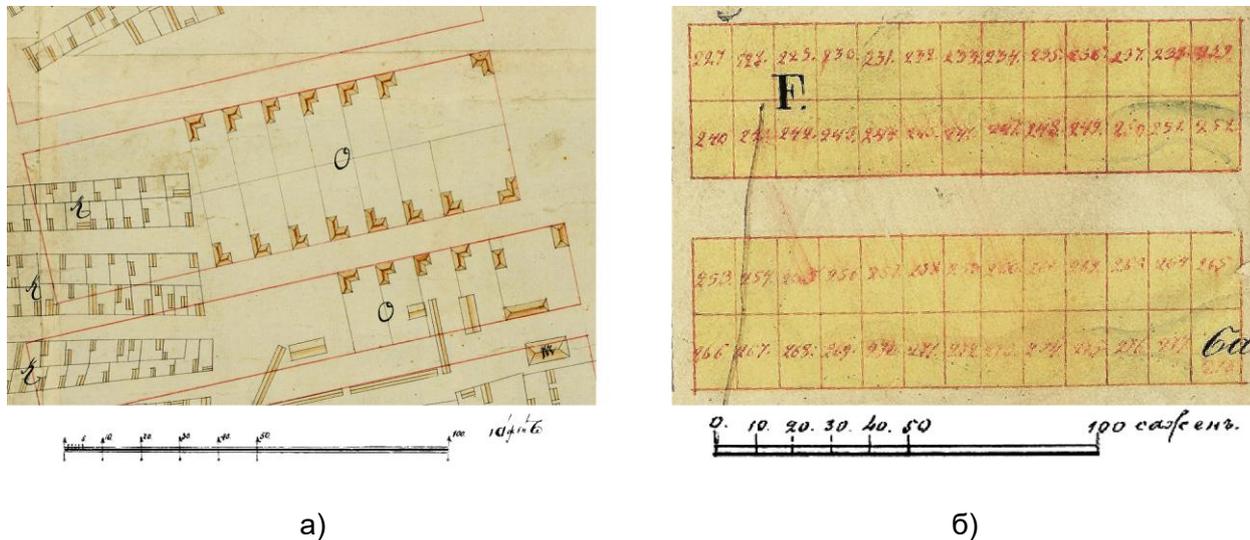


Рис. 1. Фрагменты планов г. Астрахани: а) новые кварталы в Ново-Армянской слободе по проекту архитектора А. Меньшова (1767 г.); б) межевание кварталов на юге национальных слобод (1838 г.)



Рис. 2. План исторического квартала, ограниченного ул. Набережная 1 Мая, ул. Бэра и пл. Шаумяна и развертка вдоль набережной канала

Двухрядная застройка кварталов локально трансформировалась за счет приобретения богатыми купцами и некоторыми горожанами соседних и смежных участков. Соседними

<sup>7</sup> Усадьба А.Н. Бекунова расположена в западной части, в советские годы была вновь разделена на два участка и сокращена по причине строительства типового многоквартирного дома.

назывались дворовые места, имеющие общую боковую границу межевания и выходящие на одну красную линию парадными фасадами главных жилых зданий, смежными – с общей границей внутри квартала (по «средней» линии). Так сформировались усадебные места купцов 1 гильдии А.Н. Бекунова и С.М. Лионозова, после приобретения смежного участка на две улицы стало выходить домовладение дворянина Г.Н. Добросмыслова [12, с. 28]. Размер земельного участка и значимость главного дома в архитектурно-пространственном облике города зависели от уровня достатка и социального статуса владельца. Неоднократно отмечалось доминирование особняков и доходных домов знаменитых купцов в панораме набережных Кутума, канала и Волги, а также на значимых перекрестках улиц, где была высокая социально-экономическая активность.

Таким образом, если площадь владельческого участка превышает среднестатистическое домовладение в несколько раз (в большинстве случаев больше 3000 кв. метров), то его можно обозначить как городскую усадьбу (рис. 3). Конкретизация определяется в ходе историко-архивных исследований по составу и функциональному разнообразию зданий на участке. Наиболее характерный усадебный ансамбль с главным домом в глубине участка и двумя флигелями по красной линии расположен по адресу: ул. Бэра, 20 / ул. Тамбовская, 19. Он впервые фиксируется на планах города с 1830-х гг. Еще одним признаком городской усадьбы является наличие сада на внутривортовой территории. Ранние планы конца 1920-х и 1938 гг. документально фиксируют подобные зеленые насаждения на владельческих участках М.А. Шелехова (ул. Красная Набережная, 45; сохранился только фонтан) и М.К. Будаговой (ул. Красная Набережная, 43).

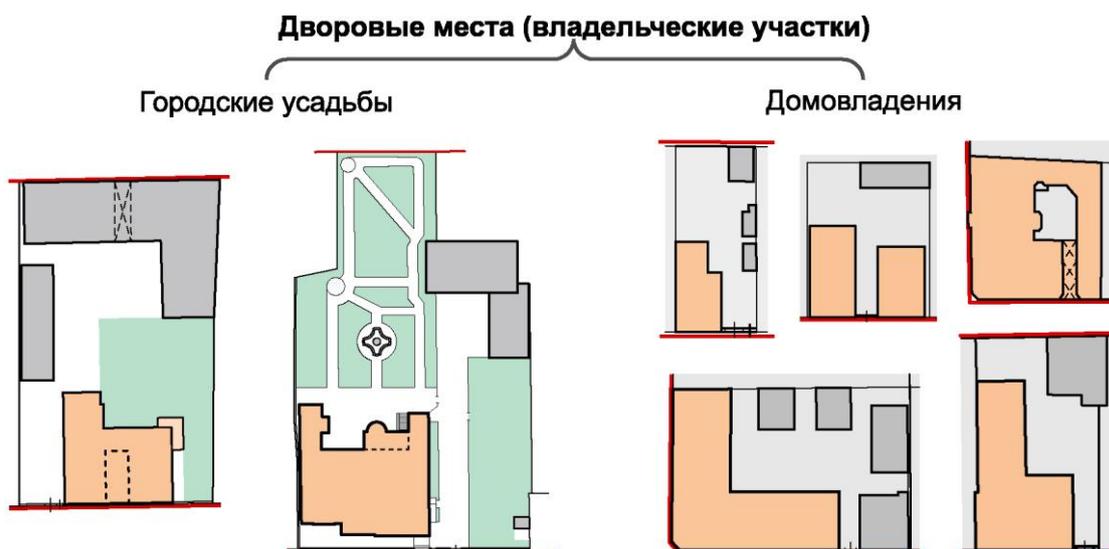


Рис. 3. Примеры планировочной структуры городских усадеб и прочих домовладений

Типологию главных жилых зданий можно выявить по архитектурным журналам и книгам 2-й половины XIX – нач. XX вв. В своей известной «Архитектурной энциклопедии» Г.В. Барановский разделил городские жилища на дворцы, дома-особняки, городские обывательские дома и доходные дома с торговой функцией на первом этаже, гостиницы<sup>8</sup>. На страницах журнала «Зодчий» печатали проекты и фотографии домов-особняков и доходных домов, что отражало социально-экономическую и архитектурно-градостроительную специфику Санкт-Петербурга. В отличие от высокоплотной брандмауэрной застройки столицы, в губернских и уездных городах преобладали жилые дома в один и два этажа для проживания одной семьи. Поскольку дворцов в Астрахани не было, обозначим следующие типы главных жилых зданий на владельческих участках: жилые дома для проживания одной семьи, особняки, доходные дома для

<sup>8</sup> Барановский Г.В. Архитектурная энциклопедия второй половины XIX века. Том IV. Жилища и службы. С.-Петербург: Типография журнала «Строитель», 1904. 775 с.

долговременного и кратковременного найма квартир и комнат (рис. 4). Комбинаций жилых зданий на участке было большое количество: один главный дом, два дома, дом и флигель, несколько флигелей на дворовой территории и т.д. Также в составе домовладения были хозяйственные постройки – службы, подробный перечень которых можно найти в окладных книгах и оценочных описях за разные годы. Их можно классифицировать на торгово-складские (лавки, склады, амбары, палатки), транспортные (конюшня, каретный сарай), хозяйственно-бытовые (кухня, баня, ледник). Предприимчивые купцы также возводили промышленные или специальные коммерческие здания, например, водочный завод на дворовом месте А.Н. Бекунова, шоколадная фабрика семьи Шарлау или цветочный магазин-оранжерея Г.Е. Нюнина.

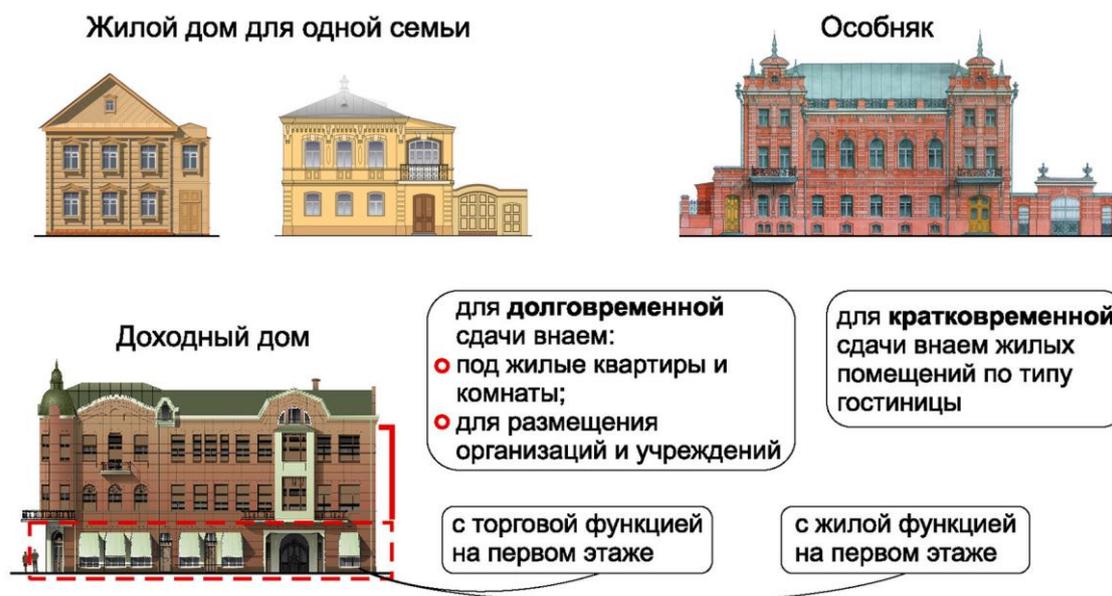


Рис. 4. Типы главных жилых зданий на владельческом участке

В дореволюционный период дефиниция понятий «дом» и «дом-особняк» не требовалась, поскольку это были привычные составляющие владельческих участков. Обратимся к современным архитектурным словарям. В 1994 году А.С. Партина определяет «особняк» как «комфортабельный, чаще 1–2-этажный многокомнатный городской жилой дом для одной семьи» [13, с. 128]. В книге терминов архитектурного наследия 1995 года В.И. Плужников пишет, что «дом» – это «1. Жилище (совокупность жилых и нежилых помещений в одном здании). 2. Имение ...», а «особняк» – это «комфортабельный дом городского типа с индивидуальным обликом, предназначенный для проживания в нем одной семьи» [14, с. 55, 96]. В исторической застройке Астрахани можно выявить особняки двух типов: 1) занимающие весь владельческий участок вместе с примыкающими флигелями и службами; 2) как главный дом городской усадьбы, выходящий парадным фасадом на красную линию. К первой группе относятся домовладения купцов А.И. Губина (1897–1900 гг.; ул. Красная Набережная, 7) и С.Г. Сундукова (1897–... гг.; ул. Ленина, 1). Вторую составляют главные дома купеческих усадеб Мир Багириных (ул. Красная Набережная, 40), С.М. Лионозова (1870-е гг.; ул. Набережная 1 Мая, 47), И.В. Меркульева (1896–1899 гг.; ул. Свердлова, 37), М.А. Шелехова (ул. Красная Набережная, 45), М.К. Будаговой (1913–1915 гг.; ул. Красная Набережная, 43). В том же словаре В.И. Плужникова дано следующее определение «усадьбы» – «отдельное землевладение со всеми строениями на его территории» [14, с. 125]. Возможно, из-за такой трактовки все исторические домовладения (дворовые места) в последующих исследованиях стали называть городскими усадьбами.

Доходные дома в Астрахани появились в 1820–1850-е гг. и представляли собой каменные двухэтажные здания с фасадами по «образцовому» фасаду «дома с лавками»

архитектора В.П. Стасова (№ 77 из 4 части «Собрания фасадов...»)<sup>9</sup>. Но были и масштабные здания с периметральной застройкой участка по типу восточного каравансарая, которые наследовали традиции гостиных дворов XVII века, но с классицистическим решением уличных фасадов. Большую же часть застройки в эпоху классицизма составляли индивидуальные дома в один или два этажа. В зависимости от количества недвижимого имущества (участков и построек на них) владельцы могли сдавать все «излишки» жилых помещений в аренду. В таком случае их «доходность» не отражалась на внешнем облике или объемно-планировочном решении. Была выявлена интересная трансформация прямоугольных в плане домов 1-й половины XIX века, где проживали сами домовладельцы, в дома Г-образной конфигурации (за счет дополнительных пристроек со стороны двора) для сдачи внаем (примеры можно увидеть на ул. Набережная 1 Мая, дома № 3 и 63; ул. Красная Набережная, 55). Распространение доходных домов петербургского типа с главным домом во всю ширину участка и периметральной застройкой приходится на последнюю четверть XIX – начало XX вв. В основном это были двухэтажные кирпичные и деревянные дома, но в 1890-е и 1900-е гг. появляются трехэтажные и даже четырехэтажный жилой дом (ул. Никольская, 5). Особый интерес представляют угловые доходные дома А.И. Дворецкого (1910–1912 гг.; ул. Свердлова, 41) и М.М. Мизинова (1915–1917 гг., ул. Свердлова, 23) с башенками-эркерами, которые стали вертикальными акцентами на перекрестках улиц. Инженерно-техническим новшеством в этих зданиях были системы водоснабжения, водоотведения и отопления.

С конца XVIII века в жилых и доходных домах Астрахани, расположенной на пересечении торговых путей между Европой и Азией, стали устраивать торговые лавки, а в полуподвальных помещениях под ними – склады. Порой они приобретали очень эффектное архитектурное решение. Например, в виде открытой галереи с полуциркульными проемами на первом этаже в доме купца М.С. Дилянчеева по проекту архитектора А.П. Дигби. В начале XX века, благодаря новым материалам и строительным конструкциям, появляются широкие витринные окна магазинов для привлечения покупателей, как в уже упомянутых домах А.И. Дворецкого (с 1912 г. – С.И. Захарова) и М.М. Мизинова. Верхние этажи сдавались под жилье, но с развитием социального благополучия, квартиры и даже целые этажи могли занимать образовательные, культурно-просветительские учреждения и разные общества. Так на втором этаже доходного дома братьев Х.Г. и И.Г. Сергеевых (ул. Бутова, 4) размещался «Музей в память пребывания в Астрахани Императора Петра Великого» (с 1892 по 1912 гг.), в доходном доме купца И.И. Губина (ул. Анри Барбюса, 11) в начале XX века располагалось III-е четырехклассное мужское училище.

Специально построенных гостиниц в Астрахани не было, их организовывали в тех же доходных домах как сдачу квартир и комнат внаем на короткий срок. Наиболее известными были гостиницы «Европейская» и «Большая Московская» в доходных домах на соседних участках М.Ф. Федорова и К.В. Смирнова. Напротив был построен представительный дом Н.Н. Плотникова по проекту гражданского инженера К.К. Домонтовича в модном стиле «модерн» (1907–1910 гг.). Первый этаж отделан бетонными блоками с мраморной крошкой, имитирующими руст, с инкрустацией пластинами из полудрагоценных камней. Здесь размещались магазины и лавки, помещения верхних этажей были устроены под номера для приезжих (гостиницу владельца). В оценочной описи этот участок записан как «усадыба»<sup>10</sup>. На углу улиц Свердлова и Урицкого был еще один доходный дом К.В. Смирнова, который взял в аренду В.Ф. Демичев под гостиницу «Россия». Концентрация здания с подобной функцией в районе Косы была обусловлена расположением большого количества пристаней вдоль берега р. Волги, куда прибывали каждый сезон купцы, рабочие и

<sup>9</sup> Собрание фасадов, Его Императорским Величеством Высочайше апробованных для частных строений в городах Российской Империи. Части I–V. [С.-Петербург], 1809–1812.

<sup>10</sup> ГААО. Ф.Р-1760. Оп.119. Д.1. Историко-архивные исследования по памятнику архитектуры «Усадыба Н.Н. Плотникова» в г. Астрахани (автор: искусствовед Г.И. Фадеева). 1995 г. Л. 10.

путешественники из верхних губерний. В таком же экономически развитом районе на берегу р. Кутум построил доходный дом губернский инженер П.И. Коржинский (1900 г.). По окладной книге начала XX века выявлено, что полуподвальные помещения в цокольной части сдавались под лавки, а первый и второй этажи – под гостиницу<sup>11</sup>.

### **Проблемы и рекомендации по системе учета памятников жилой архитектуры в Астрахани**

При изучении жилой архитектуры возникает задача в определении терминологического аппарата для более четкой систематизации памятников архитектуры и исторических зданий, а также для выявления региональной специфики. Критический анализ сведений в Едином государственном реестре об объектах культурного наследия, расположенных на территории г. Астрахани, показал отсутствие единообразия в наименованиях жилых зданий. Встречаются следующие формулировки: «городская усадьба» (усадьба), «городской особняк» (особняк), «дом», «дом жилой», «дом гостиный», «дом доходный», «здание». Это связано с тем, что отдельные здания и комплексы ставились на охрану в разные годы без опоры на общую методологическую базу. Часть владельческих участков обозначали «усадьбами» без должного подтверждения архивными источниками или результатами сравнительно-типологического анализа. В настоящее время некоторые исследователи, ориентируясь лишь на наименования в государственном реестре, делают необоснованные выводы без комплексного осознания объекта изучения.

Из всего разнообразия наименований исторических домовладений было принято решение оставить четыре понятия: «городская усадьба», «особняк», «дом» и «доходный дом». Такой терминологический аппарат не исключает индивидуального подхода при наличии обоснования на основе архивно-библиографических и натурных изысканий. Базовым принципом является градостроительно-экономическая модель в дореволюционный период, когда основой землевладения и налогообложения было не здание, а земельный участок со строениями различного назначения на нем. Все вышеперечисленные понятия обозначают историческое домовладение с градацией в зависимости от его характеристик: площади участка, состава жилых зданий и хозяйственных построек, наличия или отсутствия сада. На основе предшествующих исследований автором предложены следующие трактовки:

- *городская усадьба* – владельческий участок и исторически сложившийся комплекс жилых, хозяйственных и других построек, а также дворовое пространство и сад (зеленые насаждения), составляющие единое хозяйственное и архитектурное целое. Комплекс усадьбы является хозяйственно развитой системой застройки участка и может включать: главный дом, флигели, каретник, конюшни, сараи, ледник и другие хозяйственно-бытовые сооружения;
- *особняк* – комфортабельный жилой дом городского типа с богато декорированными парадными фасадами и индивидуальным обликом, предназначенный для постоянного проживания одной семьи (на владельческом участке могут также располагаться службы – исторические постройки для хозяйственных нужд);
- *дом* – жилое здание в один или два этажа, предназначенное для проживания одной семьи. Жилые дома представляют большую часть средовой застройки Астрахани;
- *доходный дом* – многоквартирный дом, предназначенный для сдачи помещений в аренду для проживания или иной функции на долговременный или кратковременный период (как правило, первые этажи сдавали под торговое или иное коммерческое использование). На территории участка могли располагаться флигели и хозяйственные постройки.

Еще одной проблемой является некоторая размытость времени создания (датировок) зданий. При постановке на охрану этот важнейший атрибут памятника архитектуры определялся на основе стилистических особенностей, и только для уникальных объектов

<sup>11</sup> ГААО. Ф.94. Оп.1, т.8. Д.34888. Оценочная ведомость Астраханской Городской Управы, составл. ком. по переоц. недвиж. имущ. в 1902–1903 гг. по 3-му уч. 8-му и 9-му окол. Л. 43 об.

производились подробные историко-архивные исследования. Специфика исследовательской работы в Астрахани связана с тем, что достоверные источники находятся в разных архивах, музеях, библиотеках и частных собраниях России, так как целостные дореволюционные фонды проектной документации не сохранились. Поэтому датировку приходится подтверждать косвенными сведениями, опираться на данные окладных книг, оценочные описи, архитектурно-стилистические особенности и атрибутированные аналоги.

Для определения состава официального названия памятника жилой архитектуры обратимся к опыту двух главных научно-исследовательских и методических центров России – Санкт-Петербурга и Москвы. В Петербурге указывают только вид домовладения и фамилии владельцев. В Москве в официальном наименовании также фиксируют даты создания (значимых перестроек и видоизменений) и авторов проектных решений. Поскольку первые реестры памятников истории и культуры в Астрахани составляли московские искусствоведы, рекомендуется сохранить преемственность и при наличии достоверных сведений указывать в наименовании датировку и создателей объекта культурного наследия. Также рекомендуется учитывать учебное заведение и звание, которое получил зодчий по его окончании. Главные архитектурно-строительные школы до революции располагались в Санкт-Петербурге: Императорская академия художеств выпускала художников-архитекторов, Строительное училище (с 1882 г. – Институт гражданских инженеров) – инженеров-архитекторов, с 1877 г. – гражданских инженеров. Тем не менее, каждый зодчий требует индивидуального подхода, рекомендуется обращать внимание на звания в формулярном списке, авторские подписи на чертежах и записи в документах.

Поскольку владельцы земельного участка со всеми зданиями менялись с течением времени, то в наименовании памятника архитектуры рекомендуется указывать первого владельца, при котором здание было построено. Если такую информацию выявить не удалось, то формулировка предлагается экспертом (исследователем) на основе комплексных научных исследований или решается коллегиально на заседании Научно-реставрационного совета. Год постройки определяется на основании историко-архивных исследований, натурных изысканий и сравнительно-аналогового анализа, сведений из технических паспортов (архив ГБУ АО «БТИ»<sup>12</sup>) и другими научными методами.

Помимо сведений о наименовании рекомендуется уделять внимание границам территории объекта культурного наследия. Исторические границы могут не совпадать с современными кадастровыми границами земельных участков, а их определение должно быть основано на подробных историко-архивных изысканиях. Учитывая, что и до 1917 года границы и объемно-пространственные характеристики домовладений могли неоднократно меняться, базовым периодом, в который окончательно сформировались комплексы жилых и хозяйственных зданий, стоит признать начало XX века (до муниципализации, ликвидации и дробления системы домовладений). Необходимые данные могут быть обнаружены в проектной документации XIX – начала XX вв., окладных книгах и оценочных описях, где фиксировали размеры и площадь владельческих участков, а также перечень и общие габариты всех строений. Эти сведения позволяют более обоснованно составить предмет охраны и охранные обязательства для нескольких собственников одного памятника и сохранить целостный облик исторического домовладения. Существующая в Астрахани практика по утверждению границ территорий объектов культурного наследия на основе фиксационных планов участков 2-й половины XX века (из архива Бюро технической инвентаризации) считается некорректной и требует модернизации с большей опорой на подлинные графические материалы и архивные сведения.

---

<sup>12</sup> Государственное бюджетное учреждение Астраханской области «Астраханский государственный фонд технических данных и кадастровой оценки (БТИ)».

## Выводы

В ходе данного исследования был выявлен методический подход к составлению наименований объектов культурного наследия на территории Астрахани, который должен привести к более корректной системе сведений о памятниках жилой архитектуры в городе. Наиболее важным является представление исторической застройки не отдельными зданиями, а владельческими участками с жилыми зданиями и хозяйственными постройками на них (дворовые места, домовладения). В отдельную категорию предлагается выделить городские усадьбы с площадью участка больше 3000 кв. метров, разнообразным составом строений и наличием сада (подтверждается на основе историко-архивных исследований и натурных изысканий). Остальные домовладения рекомендуется называть по типу главного жилого дома, для Астрахани были выявлены следующие термины: «дом», «особняк» и «доходный дом». При составлении наименований предпочтительно указывать владельца, при котором здания или комплекс были построены или значительно реконструированы. Также рекомендуется сохранить московскую традицию с включением в наименование даты постройки и архитектора. Предложенные рекомендации будут полезны в рамках научных исследований по архитектурному наследию Астрахани, при составлении паспортов или корректировке сведений об объектах культурного наследия, а также при определении наименований вновь выявленных объектов культурного наследия (памятников жилой архитектуры).

## Источники иллюстраций

Рис. 1. РГИА. Ф.1293. Оп.168. Астраханская губерния. Д.27.

Рис. 2. РГИА. Ф.1293. Оп.166. Астраханская губерния. Д.2.

Рис. 3. Чертежи автора на основе современной топографической съемки и натурных изысканий.

Рис. 4. Чертежи и схема автора.

Рис. 5. Схема автора с использованием собственных чертежей фасадов жилых домов, проектных чертежей фасада особняка И.В. Меркульева (архитекторы А.В. Тихонов и В.П. Курносков) и фасада доходного дома А.И. Дворецкого (ООО «НИПФ «Ярканон», архитекторы Т.О. Цитман и Н.В. Тиняева).

## Список источников

1. Никулина Е.Г. Развитие понятия о городской усадьбе как определяющем типе застройки Москвы // Русская усадьба. Сборник Общества изучения русской усадьбы. Вып. 3 (19). Москва: Ворон, 1997. С. 12–23.
2. Кириченко Е.И. Усадьба в застройке Москвы середины XIX – начала XX вв. // Русская усадьба. Сборник Общества изучения русской усадьбы. Вып. 3 (19). Москва: Ворон, 1997. С. 36–54.
3. Русское градостроительное искусство. Градостроительство России середины XIX – начала XX века. Книга вторая. Под общей редакцией Е.И. Кириченко. Москва: Прогресс-Традиция, 2003. 560 с.
4. Семенцов С.В. Этапы формирования пространственной среды Санкт-Петербурга. Часть 2. Историческое развитие участков (системы разбивки и застройки участков) и их регламентация // Вестник гражданских инженеров. 2006. №3(8). С. 21–26.
5. Семенцов С.В. Градостроительная составляющая жилой функции Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургской агломерации. 1703–2006 гг. // Вестник Санкт-Петербургского университета. 2007. Вып. 3. С. 63–70.

6. Головина С.Г. Архитектурно-конструктивные особенности жилых зданий Санкт-Петербурга второй половины XVIII века // Градостроительство и архитектура. 2020. Т. 10, №2. С. 71–77. DOI: 10.17673/Vestnik.2020.02.10
7. Серебряная В.В. Купеческие жилые комплексы XIX – начала XX века в Камышине // Архитектурное наследство. 2010. Вып. 52. С. 271–295.
8. Савельев М.В. Формирование городской усадьбы исторических городов Среднего Приобья (Томск, Нарым, Колывань) / М.В. Савельев, М.В. Мякишева, Н.В. Шагов // Вестник ТГАСУ. 2011. №1. С. 91–99.
9. Савельев М.В. Ретроспектива городской усадьбы Сибири (XVII – начало XX в.) / М.В. Савельев, Ю.Е. Крюкова, Н.В. Шагов // Вестник ТГАСУ. 2012. №3. С.54–64.
10. Вавилонская Т.В. Типология исторической городской усадьбы на примере города Самара / Т.В. Вавилонская, Ф.В. Карасев // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2014. Вып. №1(14). С. 24–30. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.01.4
11. Березкин С.А. Этапы разработки и архитектурно-градостроительная значимость первого генерального плана Астрахани (1767–1769 гг.) // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2022. №6. С. 43–56. DOI: 10.34031/2071-7318-2022-7-6-43-56
12. Березкин С.А. История и региональная ценность жилого дома Г.Н. Добросмыслова в Астрахани // Современные проблемы истории и теории архитектуры: сборник материалов VII Всероссийской научно-практической конференции. Санкт-Петербург: СПбГАСУ, 2022. С. 26–31.
13. Партина А.С. Архитектурные термины: Иллюстрированный словарь. Москва: Стройиздат, 1994. 208 с.
14. Плужников В.И. Термины российского архитектурного наследия. Москва: Искусство, 1995. 160 с.

## References

1. Nikulina E.G. *Razvitie ponyatiya o gorodskoj usad'be kak opredelyayushchem tipe zastrojki Moskvy. Russkaya usad'ba. Sbornik Obshchestva izucheniya russkoj usad'by* [Evolution of the concept of the urban estate as the defining type of development in Moscow. The Russian estate: Collected work of the Society for the Study of the Russian Estate. Volume 3 (19)]. Moscow, 1997, pp. 12–23.
2. Kirichenko E.I. *Usad'ba v zastrojke Moskvy serediny XIX – nachala XX vv. Russkaya usad'ba. Sbornik Obshchestva izucheniya russkoj usad'by* [Estate in the Moscow historic urban environment of the middle of the XIX – beginning of the XX centuries. The Russian estate: Collected work of the Society for the Study of the Russian Estate. Volume 3 (19)]. Moscow, 1997, pp. 36–54.
3. *Russkoe gradostroitel'noe iskusstvo. Gradostroitel'stvo Rossii serediny XIX – nachala XX veka. Kniga vtoraya* [Russian urban planning art. Urban planning of Russia in the middle of the XIX – early XX century. The second book. Under the General editorship of E.I. Kirichenko]. Moscow, 2003, 560 p.
4. Sementsov S.V. Stages of formation of the spatial environment of St. Petersburg. Part 2. The historical development of the plots (system of breakdown and development of plots) and their regulation. Bulletin of Civil Engineers, 2006, no.3(8), pp. 21–26.

5. Sementsov S.V. Urban planning component of the residential function of St. Petersburg and the St. Petersburg agglomeration. 1703–2006. Vestnik of Saint Petersburg University, 2007, no.3, pp. 63–70.
6. Golovina S.G. Architectural and design features of residential buildings in Saint-Petersburg in the second half of the XVIII century. Urban Construction and Architecture, 2020, vol. 10, no.2, pp. 71–77. DOI: 10.17673/Vestnik.2020.02.10
7. Serebryanaya V.V. Merchants' Residential Complexes of the 19th – Early 20th Century in Kamyshyn. Architectural Heritage, issue 52, pp. 271–295.
8. Savelyev M.V., Myakisheva M.V., Shagov N.V. Formation of estate in historical towns of Sredneye Priobye (Tomsk, Narym, Kolyvan). Journal of Construction and Architecture, 2011, no.1, pp. 91–99.
9. Savelyev M.V., Krukova Y.E., Shagov N.V. Retrospective review of Siberian mansion (XVII – the beginning of the XXth century). Journal of Construction and Architecture, 2012, no.3, pp. 54–64.
10. Vavilonskaya T.V., Karasev F.V. Typology of the historical city estate on the example of the city of Samara. Urban Construction and Architecture, 2014, vol. 4, no.1, pp. 24–30. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.01.4
11. Berezkin S.A. Stages of development and architectural and urban planning significance of the first general plan of Astrakhan (1767–1769). Bulletin of BSTU named after V.G. Shukhov, 2022, no.6, pp. 43–56. DOI: 10.34031/2071-7318-2022-7-6-43-56
12. Berezkin S.A. History and regional value of the house of G.N. Dobrosmyslov in Astrakhan. Modern Problems of History and Theory of Architecture: a collection of materials of the VII National (All-Russian) scientific and practical conference. Saint Petersburg: SPbGASU, 2022, pp. 26–31.
13. Partina A.S. *Arhitekturnye terminy: Illyustrirovannyj slovar'* [Architectural terms. Illustrated Dictionary]. Moscow, 1994, 208 p.
14. Pluzhnikov V.I. *Terminy rossijskogo arhitekturnogo naslediya* [Terms of the Russian architectural heritage]. Moscow, 1995, 160 p.

## ОБ АВТОРЕ

### **Березкин Сергей Александрович**

Аспирант кафедры архитектурного и градостроительного наследия, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, Россия  
[berezkin.s.official@gmail.com](mailto:berezkin.s.official@gmail.com)

## ABOUT THE AUTHOR

### **Berezkin Sergey A.**

Postgraduate Student of the Department of Architectural and Urban-Planning Heritage, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg, Russia  
[berezkin.s.official@gmail.com](mailto:berezkin.s.official@gmail.com)

---

Статья поступила в редакцию 21.09.2023; одобрена после рецензирования 24.11.2023; принята к публикации 01.12.2023.