

Олег ГУБАРЬ

## Новый базар (Херсонская площадь): история застройки

Продолжаем серию публикаций, посвященных традициям градостроительства, архитектуры, риэлторства Одессы и связанным с ним общественным бытом. Неизменный спонсор этой рубрики, агентство недвижимости "Капитал", уже 12-й год плодотворно работает на отечественном рынке недвижимости. Предлагаем вниманию читателей материал о ранней застройке Одессы в окрестностях Нового базара. На основе архивных материалов здесь впервые внятно излагается история формирования одного из старейших городских районов, включая обстоятельства и правила застройки, учитывающие функциональное назначения одной из главных рыночных площадей.



Может создаться впечатление, будто второй большой одесский рынок сформировался в силу активизации застройки Греческого форштата (1). Полагаю, однако, что дело обстоит не совсем так или скорее совсем не так: это как раз Греческий форштат стал энергично расти в процессе формирования Нового базара, по той же схеме, что и Вольный рынок (Старый базар). Застройка Херсонской площади торговыми рядами, жилыми и хозяйственными сооружениями инициировалась одесским Строительным комитетом (ОСК) под председательством герцога де Ришелье и была обусловлена двоякими причинами.

Во-первых, явилась настоятельная необходимость разгрузить Вольный рынок, в очередной раз заполненный временными деревянными лавками. Владельцы таких лавок подрывали торг стационарных обитателей базара, а бороться с ними репрессивными методами означало уже подрывать благосостояние мелких и мелочных коммерсантов, а вместе с ним — Одессы в целом.

С другой стороны, близ Вольного рынка постепенно начинал ощущаться дефицит свободных территорий, тогда как Греческий форштат практически пустовал: относительная концентрация построек в середине 1800-х наблюдается лишь в кварталах, примыкающих к будущей Соборной площади. Поэтому ОСК и принял мудрое решение о передислокации на Херсонскую площадь тех коммерсантов, кои опоздали к раздаче мест

на Вольном рынке и владели там лишь временными лавками. Де Ришелье и комитет в целом справедливо полагали, что в числе таковых переселенцев найдутся предприимчивые достаточные люди, которые обустроят новую рыночную площадь, и она сделается центром кристаллизации нового городского района.

Из архивных дел видно, что в канун раздачи мест на Херсонской площади прилегающие кварталы по большей части пустовали. Так, например, 28 июня 1809 года в XVII квартале (меж нынешними улицами Коблевской, Дворянской, Нежинской и Сретенским переулком) сразу несколько мест, №№ 201-202, 209-212, больше половины всего квартала, передали в другие руки, поскольку прежние владельцы их не застроили (2).

19 сентября 1810 года ОСК определил: назначенные на новой площади для лавок места отвести тем, кои должны перенести туда временные свои лавочки с Вольного рынка, и не иначе как по жребию, таким образом, чтобы, приготовив номера, созвать всех их в комитет и предложить им взять один номер наугад. Далее же, когда сии имеющие лавочки на Вольном рынке промышленники будут удовлетворены и затем останутся еще свободные места, то оные отвести по обыкновенному в комитете постановленному правилу — по очередности подачи прошений.

При раздаче мест вышесказанным промышленникам, имеющим лавочки, наблюдать строго: 1) точно ли имеет тот лавочку, который просит ныне на новой площади места; 2) в состоянии ли он выстроить лавку по назначенному плану и представил ли свидетельство за подписью градского главы и полицмейстера о состоятельности. Определение подписали действительный статский советник граф Сен-При (председатель Одесского коммерческого суда), карантинный инспектор Россети (отец знаменитой красавицы-мемуаристки), таможенный директор Скадовский, коммерции советник Рено и градской глава Андросов (3).

Жеребьевка в ОСК проходила в два этапа, 20 и 24 октября, а выдача квитков — 24 и 26 октября 1810 года. При этом получившие места подписали обязательства: отстроить лавки по утвержденному плану в течение семи месяцев, считая с 1 апреля 1811 года. К заготовлению материалов приступить тотчас же. Строительство начать весной, не позже первой половины июня. Если же к этому времени по освидетельствованию на месте не окажется заготовленного материала, участок отберут. Если за семь месяцев лавка не будет полностью построена, хотя бы даже постройка поднята выше цоколя, землю все равно отберут и передадут более надежному исполнителю, а тот возместит предыдущему владельцу за материал и ра-

боту. Кроме того, лицо, получившее квиток, не имеет права передавать место в другие руки до завершения строительства и получения владельческих документов. В двух жеребьевках участвовало 39 владельцев временных лавок на Вольном рынке, в том числе: 16 купцов, двое, причисляющихся в купечество, и 21 мещанин. Этническая раскладка: 22 славянских фамилии, 6 греческих, 10 еврейских и одна немецкая (4).

С конца октября начинается практический отвод мест, доставшихся по жребию, во всех пяти кварталах (отделениях) Херсонской площади, вдоль будущих улиц Торговой, Нежинской, Конной, Княжеской (5). С января 1812 года отвод мест продолжается, в том числе — тех свободных мест, которые остались после жеребьевки между владельцами временных деревянных лавок на Вольном рынке (6). Первые лавки на формирующейся рыночной площади отстраиваются уже весной 1812 года в V квартале, расположенном меж улицами Торговой, Коблевской, Нежинской и Сретенским переулком (7). Занимательно и замечательно, что часть этого квартала, спроектированного Франческо Фраполли, сохранилась до сих пор!

Как и предполагали инициаторы в лице Ришелье и ОСК, в это же время по случаю открывающейся перспективы одесские жители начинают активно разбирать места в окрестностях Херсонской площади. Однако тут же является прежняя навязчивая проблема временных деревянных лавок: едва застройщики успели завершить свою многотрудную затратную работу, как тут же получили конкурентов в лице дежурных "лавочников".

Уже 1 апреля 1812 года в ОСК поступает жалоба одесских купцов: пока они добросовестно возводят каменные строения, некоторые лица, вместо того чтобы заниматься тем же, ваяют деревянные лавочки и шалаши, порой прямо перед отведенными им местами. Петицию подписали девять купцов и один мещанин. То есть надо понимать так, что солидные фигуранты серьезно взялись за дело, а менее состоятельные стремились получить в создавшейся ситуации хотя бы мелочную выгоду. Многие из несостоятельных горожан впоследствии потеряли здесь свои места, а данную ситуацию ОСК разрешил 8 апреля указанием городской полиции немедленно уничтожить все деревянные лавочки (8).

По ходу сооружения торговых отделений (кварталов), примыкающих к переулкам, возникла встречающаяся прежде в контексте городской застройки ситуация, а именно нехватка места для устройства дворов, прилежащих к лавкам с тыльной стороны. 6 июня в комитет поступает прошение от девяти домовладельцев пионера застройки — V квартала: "По отводу нам в 5-м квартале мест выстроены нами чрез весь тот квартал во всем

сходно плану лавки для торговли, и при оных к своему жительству домики". Однако нужны ведь и дворники. Между тем позади квартала есть место в переулке, и если отрезать от него немного земли, то ширина проезда и тогда составит 9 сажень (9). 20 июня 1812 года ОСК гуманно прибавляет по 3 сажени земли за счет территории переулков домовладельцам всех трех примыкающих к ним кварталов Нового базара — II, III и V, — "по тесноте дворов" (10). В последующей практике встречается подобный же сюжет — о дополнительной прирезке земли к III кварталу за счет Новобазарного переуллка в начале 1850-х годов (11).

В это же время продолжается переход мест, доставшихся по жребию, но не застроенных в срок, в другие руки. Мы видим, например, как некоторые из этих номеров уже в 1812 году достаются крупнейшим застройщикам Херсонской площади — купцу Великанову и князю Жевахову (12). Занимательно, что 23 ноября 1811 года два места, №№ 66-67, в IV квартале отвели самому архитектору Франческо Фраполли, однако он отказался от постройки, и 6 июня 1812 года их передали другому лицу (13). Тогда же, летом, целая серия мест в разных отделениях площади тоже переходит в другие руки (14). Параллельно наблюдается отвод еще не



розданных мест и фиксируется завершение постройки лавок (15). Процесс продолжается в 1813 году, после ликвидации чумной эпидемии (16).

Чума основательно подкосила промышленников Херсонской площади, ибо они вложили в застройку значительные капиталы, а доходы в этот период упали практически до нуля. 16 марта 1814 года 50 застройщиков подают прошение на имя герцога де Ришелье. Они пишут, что выстроили лавки по утвержденному плану, надеялись вознаградить затраты, но тут навалилась "заразительная болезнь". Вследствие несчастливых обстоятельств они доведены до крайности. Для того чтобы придать новый импульс торговым оборотам, просят "перевезть на Херсонскую площадь рыбный ряд и скотскую продажу" (17).

Очень важный момент: обращаются "новобазарцы" к Ришелье, а ответ получают от Строительного комитета, где он председательствовал. То есть мы видим на конкретном примере, что именно ОСК был главным управленческим инструментом херсонского военного губернатора и одесского градоначальника. 23 марта комитет находит справедливым тот факт, что надо уравнивать права Вольного рынка и Херсонской площади. По этой причине перенос Рыбного ряда разрешен. Что касается торговли скотом, то она остается на прежнем месте, то есть на выгоне Вольного рынка, "не запрещая, впрочем, промышленникам скотом продавать оный, где пожелают из обеих рынков" (18). Это означает, что с весны 1814 года оба рынка сделались почти равноправными.

23 июня того же года претензии предъявляются уже к самим промышленникам Херсонской площади. Владельцы лавок в Дегтярном ряду жалуются в комитет, что на "новом базаре" тоже продают деготь, и тем самым подрывают их торговлю. 13 июля 1814 года комитет пишет в полицию, чтоб деготь по городу более нигде, как только в Дегтярном ряду, не продавали, ибо "каждый здесь рынок имеет свое назначение: что на нем продавать дозволено". Городская полиция пресекла несанкционированную дегтярную торговлю, о чем рапортовала комитету 7 сентября. Рапорт был получен в ОСК 10 сентября 1814 года (19).

26 марта 1815 года одесский комитет сообщает в городскую полицию относительно полного уравнивания прав Вольного и Херсонского рынков. Суть в том, что к этому времени Греческий форштат уже довольно интенсивно застраивался, но его обитатели вынуждены были покупать некоторые припасы на отдаленном Вольном рынке. Учитывая отсутствие добротного мощения, в осенне-зимний период сообщение двух районов до крайности затруднялось. Посему ОСК разрешил продавать на Херсон-



**Сретенская церковь**

ском рынке все, что только ввозят через Херсонскую рогатку: мясо, рыбу, зелень, печеный хлеб и другие продукты (20).

Между тем в 1815-1819 годах застройка Херсонской площади продолжается во всех кварталах (21). В книгах о выдаче частным лицам утвержденных комитетом планов на постройки в первой половине 1820-х годов фиксируются уже и отдельные довольно солидные здания, примыкающие к торговым корпусам со стороны переулков (22). В других архивных делах находим оценочную стоимость таких строений — по тем временам весьма значительную (23).

Из городского плана, составленного архитектором Джорджио Торичелли в конце 1820-х годов (24), видно, что в I квартале было 17 лавок (мест), во II — 18, в III — 15, в IV — 17, в V — 15.

Самостоятельное дело из фондов ОСК 1832-1833 годов посвящено дозволению одесским гражданам построить на площади Нового базара храм во имя Воскресения Христова (25). В конечном итоге в следующее десятилетие здесь был возведен храм во имя Сретения Господня, планированию сооружения которого посвящено другое архивное дело из того же фонда, от 4 марта 1839 года, включавшее планы, но, к сожалению, утраченное (26). Означенная потеря может быть отчасти компенсирована информацией из журналов заседаний ОСК 1840-х годов, хранящихся в архивном фонде Канцелярии одесского градоначальника (27).

## Примечания

- (1). Не "форштадт", а именно "форштаг". Смотри: Владимир Даль. Толковый словарь живого великорусского языка. — СПб.-М., 1882, т. IV, с. 538. Юная Одесса складывалась из двух форштагов — Военного и Греческого. Последний маркируется "угольной" сеткой кварталов, выше улицы Преображенской, хотя изначально граница проходила по будущему Александровскому проспекту.
- (2). Государственный архив Одесской области (далее — ГАОО), ф. 2, оп. 5, д. 259.
- (3). ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 262, л. 103.
- (4). ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 262, лл. 201, 212; ф. 4, оп. 3, д. 433, лл. 115-116, 119.
- (5). ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 262, лл. 251, 280.
- (6). ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 65, лл. 68, 112, 114, 120, 132, 139, 140, 154, 175, 176, 197-198, 203-211, 235, 236, 238-241, 264, 265, 273, 305, 306, 329, 366-368, 404, 442, 476-478 и др.
- (7). Там же, лл. 260-263.
- (8). Там же, л. 195.
- (9). Там же, лл. 398-399.
- (10). ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 264, лл. 83-84.
- (11). ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 3174.
- (12). ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 65, лл. 197-198, 205-210.
- (13). ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 264, л. 26.
- (14). Там же, лл. 75, 94, 96, 204, 295.
- (15). Там же, лл. 105, 111, 156, 167, 241, 307.
- (16). ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 75, лл. 627-630 и др.; ф. 2, оп. 5, д. 265, лл. 166, 203-204, 253, 319, 321, 370; ф. 2, оп. 5, д. 266, лл. 26-27, 57-58, 66, 96, 100, 104-107, 213, 216, 220, 239, 241, 243.
- (17). ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 80, лл. 46-47.
- (18). Там же, л. 48.
- (19). Там же, лл. 329-333.
- (20). ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 88, лл. 77-78.
- (21). Там же, лл. 54-60, 237, 242, 319, 352; ф. 59, оп. 1, д. 96, лл. 144, 391, 442, 507, 551-554; ф. 59, оп. 1, д. 127, дд. 20-21; ф. 59, оп. 1, д. 145, ч. 1, лл. 154-156 и др.
- (22). ГАОО, ф. 2, оп. 5, д. 16, л. 2.
- (23). ГАОО, ф. 4, оп. 8, д. 84, лл. 103-104.
- (24). Одесский государственный историко-краеведческий музей. Инвентарный № К-605.
- (25). ГАОО, ф. 59, оп. 2, д. 391, л. 18.
- (26). ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 2413, л. 136.
- (27). ГАОО, ф. 2, оп. 5, дд. 394-403, 407-409, 411, 413, 415-422.

