

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Характерная черта оседлости

наследие

Первым жильем, которое риэлтеры выдавали за элитное, были квартиры в цэковском или совминовском доме. Располагались эти дома в одном из нескольких «царских сел» — микрорайоне, застроенном однотипными домами с квартирами, имевшими эксклюзивную для своего времени планировку. Историю появления и развития мест компактного проживания правящей элиты восстановил обозреватель «Б»-Дома Евгений Жирнов.



В правительственном доме на улице Горького за внушительным фасадом скрывалось отсутствие элементарного удобства — горячей воды
ФОТО РГАКФД/РОСИНФОРМ



«Брежневский» дом на Кутузовском проспекте сдавался по частям, по мере готовности секций — так торопились въехать в него чиновники
ФОТО РГАКФД/РОСИНФОРМ

«С отопкою и освещением»

Казенная квартира как часть социального пакета для высших государственных служащих появилась в России задолго до октябрьского переворота 1917 года. Еще в 1802 году при формировании системы министерств Александр I согласился с предложением платить министрам по 12 тыс. рублей в год и предоставлять казенную квартиру. Тем, кто по каким-либо причинам отказывался от служебного жилья, полагались квартирные — 1,2 тыс. рублей годовых. Однако соглашавшихся на монетизацию благ с каждым годом становилось все меньше. Прежде всего потому, что квартиры министров и их товарищей, как тогда именовались заместители, как правило, находились в здании министерства, а отправлять службу, не отрываясь от удобного дивана, было вполне в стиле русской бюрократии. С другой стороны, аренда частных квартир неуклонно дорожала и иметь собственный дом или особняк в столице мог позволить себе далеко не каждый сановник.

К примеру, в 1835 году Н. И. Павлищев писал Пушкину из Варшавы: «Никогда я не был в такой нужде, как теперь. Исправляя должность помощника Статс-Секретаря, я числюсь по Министерству Ин. Д. и как русский чиновник пользуюсь казенною квартирою, с отопкою и освещением. Теперь я утверждён в должности и поступил собственно в Польскую службу, — почему лишился права на квартиру. Это делает мне разницы до 2 т. р. в год. Можете представить мое положение».

Тогда же, в царствование Николая I, появились и места компактного проживания чиновников. Чтобы избежать лишних трат, было решено арендовать квартиры у частных домовладельцев в Санкт-Петербурге оттом, целыми домами. Казна сняла на долгий срок несколько зданий на Мойке, где селили чиновников средней руки из министерств внутренних и иностранных дел.

Разумеется, размер казенной квартиры зависел от статуса чиновника. И если министерский столоначальник довольствовался двумя-тремя комнатами, то апартаменты одного из важнейших министров — военного — состояли из двух десятков комнат. А пред-

седатель совета министров П. А. Столыпин занимал целый особняк на Аптекарском острове, служивший ему и домом, и официальной резиденцией. Правда, с развитием революционного террора отдельно стоящие жилища сатрапов стали излюбленной мишенью боевиков, и потому в 1915 году казенной в Петрограде был куплен дом на Моховой, где разместились канцелярия совета министров и квартира премьера. К концу существования Российской империи в непосредственной близости к службе жили не только чиновники, но и служащие многих частных предприятий. И потому не было ничего удивительного в том, что большевики, пришедшие к власти в 1917 году, не стали отказываться от этой практики.

Жилая цитадель власти

Собственно, к этому Ленина и его соратников подталкивала и ситуация, сложившаяся в марте 1918 года, после переезда ЦК и Совнаркома из Петрограда в Москву. Большевики не сразу решились на массовую реквизицию частной собственности, и потому проблема размещения красных чиновников с чадами и домочадцами встала в полный рост. Менее ответственных товарищей разместили в крупнейших московских гостиницах — «Метрополе», «Национале», «де номера, по сути, были превращены в квартиры. Новые жилища советских бюрократов одновременно являлись воплощением обшества будущего: из-за отсутствия в номерах кухонь сотрудники народных комиссариатов и прочих учреждений питались коммуна в бывших гостиничных ресторанах.

Так же, коммуна, жили и большевистские руководители в Кремле. Их разместили примерно в 20 более или менее приспособленных для жилья зданиях. Естественно, удобнее всего устроили вождя мирового пролетариата. Помещения в Казаковском корпусе Кремля, где он жил и работал, шли из филдолов. Из библиотек и кабинетов в кабинет, из кабинета — в приемную, из приемной — в зал заседаний. Благодаря совмещению жилых и служебных помещений Ленин не тратил лишнего времени на перемещение между ними.

Однако советский и партийный аппарат с каждым годом



Дома Советов предлагали своим жильцам не только общую крышу, но и общий стол
ФОТО РГАКФД/РОСИНФОРМ

разрастался, и к «Националю», переименованному в Дом Советов № 1, и «Метрополю» (Дому Советов № 2) добавились гостиница «Петергоф» на Моховой (№ 4), бывший дом графа Шереметева на улице Грановского (№ 5) и дом князя Курякина на Ленинке (№ 6). Причем все они (за исключением Дома Советов № 3 на Делегатской улице, где останавливались делегаты бесценных съездов, конференций и пленумов) располагались в самом центре Москвы. Так что Кремль и его ближайшие окрестности по праву можно считать первым советским «царским селом».

К 1926 году в Кремле квартировало 1257 человек, а в Домах Советов — 5191, и при этом существовала очередь на получение комнат из 1417 аппаратов. Однако пойти на строительство домов для советской элиты партию и правительству подвигли не столько социальные, сколько политические причины. В стране шла борьба за власть, и совместное проживание в Кремле представителей разных группировок создавало множество проблем. К примеру, у рядовых партийцев могло создаться впечатление, что побежденный Сталиным Троцкий, живя в Кремле, продолжает входить в партийную верхушку. И потому Троцкого с семьей выселили из цитадели власти. Недовольные политикой Сталина товарищи, живя в одном кремлевском коридоре, могли

незаметно устраивать не устраивающий нового вождя обманы мнением.

После долгих обсуждений и согласований в 1927 году было принято решение Политбюро о строительстве дома ВЦИК-СНК, предназначенного для сотрудников этих организаций и для старых большевиков. Выбрать место для здания удалось тоже не сразу. Его собирались строить то в районе Никитских ворот, то на Воздвиженке. Но в конце концов сошлись на площади Болотного рынка на Москверке, куда баржами завозили арбузы, дыни, помидоры и прочие дары юга.

При строительстве Дома на набережной возникли традиции, от которых никогда не отступали и впоследствии. Строительство обошлось гораздо дороже запланированного — на него бросили новейшую импортную строительную технику и снимали самых квалифицированных рабочих с других объектов. Но, несмотря на это, построен дом-гигант в срок не удалось. А еще до его сдачи среди ответственных работников разгорелась такая склока, что для распределения квартир Политбюро создало специальную комиссию. В итоге в Доме на набережной подъезд были поделены на просто элитные и самые элитные, в которые переехали высшие руководители. Ветераны вспоминали, что некоторое время там жил и Сталин, но затем он вернулся в Кремль.

505 квартир дома не могли удовлетворить растущего спроса аппаратчиков на жилплощадь. И в начале 30-х годов началось строительство дома Совнаркома на Спиридоновке. А поскольку предназначался он для руководителей правительства средней руки, ни громадных средств, ни техники на его возведение не выделяли. Мало того, чиновники, которым предстояло там поселиться, по выходным сами работали каменщиками, малярами или подсобными рабочими, чтобы уложиться в смету и скорее получить жилье. При этом далеко не всем консультантам правительства (а эта должность считалась достаточно высокой) полагалась отдельная квартира. Большинство обходилось комнатой-двумя в правительственной коммуналке.

Аппаратно-домовая сегрегация

Место жительства аппаратчика менялось по мере продвижения по службе. Со Спиридоновки он переезжал в Дом на набережной. А там мог переехать в большую квартиру в более престижном подъезде. Достигнув высокого уровня, например став наркомом, можно было претендовать на шести-восьмикомнатную квартиру в бывшем Доме Советов № 5 на Грановского.

Новые «царские села» начали появляться в конце 30-х и в 40-х годах. Во время реконструкции улицы Горького там строились и правительственные, и цэковские дома. При этом на совнаркомовские постройки, как правило, выделялось меньше средств. В доме № 9 (ныне Тверская, 9), к примеру, из экономии не было предусмотрено горячее водоснабжение. Следующим местом элитного проживания стала Фрунзенская набережная и прилегающие к ней одноименные улицы, которые освещали правительственные чиновники и генералы.

А вот партийная элита облюбовала западное направление. Дома для ответственных работников ЦК строились главным образом вдоль Можайского

шоссе, у Дорогомиловской заставы. Затем этот участок шоссе переименовали в Кутузовский проспект. Ни простором, ни удобством планировки квартиры в первых построенных там домах не отличались. Но довольно скоро дом на Кутузовском, 26 стал местом проживания партийной элиты — видимо, потому, что там находились квартиры, в которых останавливались, приезжая в Москву, секретари обкомов и ЦК союзных республик. Один из них, Леонид Брежнев, переехавшись в столицу, выбрал для себя дом, к которому уже привык. Дома для партаппаратчиков среднего звена строились здесь же (например, Кутузовский, 30/32).

Традиции раздельного строительства домов для партийной и советской элиты чуть было не сломал Хрущев, когда в конце 50-х годов построил небольшой район особняков на Ленинских горах для своего ближайшего окружения. Но члены Президиума ЦК переезжали в эти тесные дома не слишком охотно и быстро покинули их после того, как Хрущев «нырнул премьером, а вынырнул пенсионером».

Охота к переместу большинства руководителей СССР была развита достаточно сильно. Однако она имела вполне объяснимые причины. Строительство элитного жилья велось постоянно, и каждое следующее «царское село» было хоть чем-то, но лучше предыдущего. Как правило, если статус не позволял сменить квартиру, просто позвонив управляющему делами Совмина или ЦК, в ход шел испытанный прием — отделение взрослых детей. Препятствия оставались потомкам, а высокий руководитель получал новую. Поэтому Фрунзенская набережная на закате социализма была населена отставными чиновниками и военными, техническими сотрудниками правительства и аппарата Верховного совета, а также детьми и внуками особо важных персон.

В брежневскую эпоху для элиты велось точечное строительство домов в центре Москвы, а «царские села» ЦК и Совмина появились на давно избранных направлениях. Цэковские — на западном, например на Малой Филевской, Молодогвардейской, Звенигородской улицах. Совминовские — в Хользуновом и прилегающих к нему переулках в районе метро «Фрунзенская», а также на улице Удальцова. За руководством тянулись и другие ведомства — дома желтого кирпича стали строить Министерство обороны, МИД и другие влиятельные организации.

Полной сегрегации по ведомственному признаку все-таки не получилось. Хозяйственные ведомства ЦК и Совмина при возникновении острой необходимости вынуждали друг друга элитной жилплощадью. И поэтому премьер Косыгин, любивший Ленинские горы, жил на улице, названной впоследствии его именем, в доме, предназначенном для элитных отделов ЦК. Нередко

в дома партии и правительства всеми правдами и неправдами пробивались академики, конструкторы военной техники и актеры.

Понятно, что самыми лучшими домами были те, где жил генеральный секретарь. И надо заметить, что дом на улице Косыгина, где жил Горбачев, по уровню так и остался непревзойденным образцом советского элитного строительства. И до сих пор может претендовать на звание элитного жилья. А вот остальные «царские села» давно утратили былую привлекательность. В небольших, как

правило, дворах машинах так же тесно, как в обычных спальнях районах. Квартиры, мягко говоря, не поражают ни размерами, ни планировкой. Работа лифтов и коммуникаций оставляет желать лучшего. Но главное — «элитное окружение» давно перестало быть таковым. Квартиры после смерти отставных сановников продавались не один раз. И потому не стоит удивляться, увидев у какого-нибудь «царского селского» подъезда развешенное на веревках белье и присматривающих за ним теток в цветастых среднеазиатских халатах.



ЦАО, наб. Академика Туполева, вл. 15
Жилой комплекс бизнес-класса «Каскад». Продажа/аренда нежилых помещений, в т.ч. под супермаркет и фитнес-центр.



ЦАО, Озерковская наб., д. 26
Бизнес-центр «АКВАМАРИН-2». Аренда офисных помещений.

- Инвестиции
- Брокерские услуги
- Консалтинг
- Управление объектами недвижимости

Россия, 119180, Москва
ул. Большая Якиманка, д. 22
Тел.: +7 495 782-1112, 223-5618
Факс: +7 495 223-5619
www.dominion-m.ru



Сначала мы давали советские себе ...
...теперь решили поделить опытом с Вами.
С уважением, компания «Доминион-М»
Отдел консалтинга

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
от 5 га
Новорижское шоссе
\$280 за сотку
ПРОЕКТ ЗЕМЛЯ
www.proekt-z.ru
937 45 45

УСАДЬБА АЛЕКСИНО
Эксклюзивное предложение
ОСТАЛОСЬ 5 ДОМОВ • 2 УЧАСТКА
возможно строительство по индивидуальному проекту
РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА • ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
ЛЕС • ТЕННИСНЫЕ КОРТЫ
офис в "Усадьбе Алексинно" 7 (495) 98-064-98 • 7 (495) 99-441-01
www.aleksino.ru