

Краснобаев И.В.

## **ОПЫТ СОХРАНЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАГОРОДНЫХ ПОМЕСТИЙ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ**

*В статье затрагивается актуальная в России тема загородных дворянских усадеб. Предлагается критический анализ опыта сохранения и использования загородных английских поместий на основе авторского перевода книги Marcus Binney and Kit Martin. Country house – to be or not to be. Основное внимание уделяется использованию усадеб в качестве многоквартирных комплексов.*

### **Введение**

Сельские дворянские усадьбы в России находятся в процессе исчезновения. Это подтвердила прошедшая в Москве в октябре 2007 года международная конференция «Русская усадьба. Век 21». В частности, исследователь курских усадеб Е.В.Холодова сообщила, что 70 % усадеб, рассмотренных ею в рамках кандидатской диссертации<sup>1</sup>, в настоящее время не существуют. В докладах, касавшихся некоторых других регионов, ситуация выглядела аналогичной. Причины такого положения многообразны, но итог, как правило, одинаковый – усадьбы лишаются хозяина, а бесхозность провоцирует местных жителей на разборку ничейных построек на строительные материалы. Ярко показав критическое положение усадеб, участники конференции, среди которых были и архитекторы, не смогли предложить достаточно эффективных путей сохранения и использования усадеб, способных решить проблему в массе. Результаты конференции закономерно отражают существующий уровень компетенции «усадьбоведения» в отношении проблем современности усадеб и показывают необходимость специального исследования этого вопроса. В этом смысле опыт использования загородных поместий в Великобритании в качестве многоквартирных жилых комплексов, изложенный в английской книге «Загородный дом – быть или не быть»<sup>2</sup>, написанной в соавторстве историка Маркуса Бинни и архитектора Кита Мартина, представляется нам крайне актуальным. Факт того, что данная книга, изданная в 1982 году, за прошедшее время на русский язык не переводилась и не цитировалась, обуславливает новизну настоящего исследования, имеющего своей целью избирательный перевод данной книги<sup>3</sup>.

Английские поместья и русские усадьбы связаны исторически. Не вдаваясь в подробности этого вопроса, вспомним лишь массовую моду на «английские» пейзажные парки в русских усадьбах эпохи романтизма. Как отмечает Михайлова<sup>4</sup>, «особый путь исторического и культурного развития островной Британии» позволяет сопоставлять русскую и английскую усадьбы как исторические явления<sup>5</sup>. Взгляд на историю сохранения и использования загородных поместий в Великобритании и России показывает значительную общность их путей. Возникновение проблемы сохранения и использования усадеб в России связано с отменой крепостного права, когда кардинальным образом меняется экономическая сторона усадебной жизни. В ряде случаев дворяне, будучи не в состоянии обеспечить экономическую устойчивость усадеб, вынуждены были их закладывать, продавать или просто покидать. В Великобритании аналогичная ситуация складывается в период сельскохозяйственной депрессии начала 1870-х годов, когда владельцы усадеб сами начинают их разрушать, не имея средств для содержания построек. Процесс разрушения домов их собственниками ускорился во время первой мировой войны, когда семьи вынуждены были платить налог на наследство на каждого погибшего на фронте. Во время второй

мировой войны этот налог был отменен, но проблема сохранения и использования сохранялась. С одной стороны, свою роль сыграли военные разрушения. С другой стороны, в связи с сокращением состава семей и снижением рождаемости пропадала потребность в больших домах. При этом, второе обстоятельство оказалось более значительным. Так, из 1116 домов разрушенных между 1875 и 1974 годами 458 было разрушено с 1918 по 1945 год, а 595 – с 1945 по 1974<sup>6</sup>. Безусловно, разрушение поместья было крайним шагом. Во многих случаях поместья продавались коммерческим и ведомственным структурам либо просто отдавались в ведение благотворительных, медицинских или образовательных учреждений. В этом явлении использования усадеб не по назначению можно увидеть ещё одну аналогию в путях русских и английских усадеб. Однако на этом аналогии заканчиваются, поэтому остановимся на рассмотрении положения с усадьбами в Великобритании.

### **Ведомственное использование<sup>7</sup>**

С 1945 года во многих английских усадьбах расположились школы, тренинговые центры различного профиля, монастыри и семинарии, больницы и дома престарелых, психиатрические и исправительные учреждения. Некоторые из этих учреждений частные, но большинство находятся на государственном обеспечении местных властей. Такие решения представляются оптимальными для зданий с развитыми планами или большими помещениями, трудными для жилья, как например в случаях Arundel Castle, Sussex; Leeds Castle, Kent; Lamport Hall, Northamptonshire и др. Выбор подобных функции был обусловлен не архитектурными факторами, а выгодностью приобретения полуразрушенных зданий. Так, с 1975 года желающие устроить в поместье благотворительное учреждение получали финансовые компенсации от государства на покупку. Однако значительность собственных затрат на текущие работы не способствовало распространению благотворительных учреждений. Легкодоступность поместий, отдаваемых под благотворительные нужды зачастую может быть искушением для людей, которые, принимая подарок, не смогут его сохранить.

Использование поместий под ведомственные учреждения сопровождается рядом трудностей. С одной стороны, существует постоянная необходимость обновления оборудования, особенно в больницах, что зачастую негативно сказывается на состоянии зданий. Кроме того, главный дом неизбежно обрастает вспомогательными постройками, портящими вид. С другой стороны ведомства имеют свойство упраздняться или переезжать. В случае продажи имущества покупателей может остановить необходимость платить за бараки.

О некоторой гарантии надежности сохранения и использования можно говорить в случаях, когда ведомство представляет собой крупную корпорацию и используется с целью получения дохода в качестве офисов, управления корпораций, семинарских центров, баз отдыха, туристических центров и пр. Ключевую роль играет момент престижа и соответствующий объем капиталовложений. В качестве примера можно привести поместье Denham Place, Buckinghamshire. Планировка дома, типичная для 18 века, включает в себя несколько больших комнат одинакового размера, в которых разместились залы совещаний, дирекция и столовая. Арендные семинарские центры могут организовать сами владельцы поместий. Банки, страховые компании, торгово-промышленные компании местного уровня могут быть заинтересованы в краткосрочной аренде загородного комплекса для проведения совещаний руководства. При этом в главном доме могла бы проходить только деловая часть мероприятий.

Идеальными, но редкими покупателями поместья для его изначальных владельцев, можно считать тех, кто будет ценить исторические качества дома. Таким покупателем может быть мастерская по реставрации живописи, центр изучения ремесел или образовательный центр. Для такого рода учреждений старина будет

являться источником вдохновения, а спокойное окружение обеспечивать комфортные условия для творческой работы. Классический пример – поместье Hawarden, Shropshire, в котором личное собрание книг владельцев превратилось в общественную библиотеку. Проблема такого рода заведений состоит в том, что их организация может заинтересовать покупателей только, если поместье расположено близко к столице или университетскому центру. Поэтому в практическом смысле лучшим способом превратить поместье в учебный центр – это начать создавать его самому владельцу. Ditchley, Oxfordshire и Leeds Castle Foundation, Kent появились именно таким образом.

Трудноразрешимой проблемой всех видов ведомственного использования является значительный транспортный трафик. В лучшем случае это приводит к стихийным скоплениям машин в дневное время вокруг зданий, в худшем – к большим лишенным зелени площадям автостоянок.

## **Отели**

Отели в исторических домах, как, например, Parador в Испании, Relais des Châteaux во Франции и пр., популярны во всем мире, предлагая три характерных отличия от отелей в новых зданиях: историческая архитектура, семейное обслуживание и местная кухня. Устройство в усадьбе отеля является оптимальным выходом для тех случаев, если дома слишком велики для семей, но когда семьи хотят в них остаться. Проблема решается перепланировкой с целью выделения блоков для семьи и для общественного пользования.

Отели в поместьях имеют как преимущества, так и недостатки. С одной стороны, большие размеры комнат главного дома работают на имидж отеля, этим же окупаются значительные затраты на обслуживание территории. В Gravetye Manor, Sussex сад даже работает на кухню отеля. Хозяйственные постройки поместий также легко могут быть использованы по прямому назначению, т.к. отели нуждаются в кладовых, посудомоечных, прачечных, комнатах для оформления букетов и даже в помещениях для чистки обуви. Кроме того, в случае отелей находит свое применение старая крупногабаритная мебель, с трудом подходящая для семейного использования. С другой стороны, старые дома претерпевают сильные изменения от противопожарных мероприятий, например от установки негорючих дверей в коридорах. Негативное влияние на дома оказывает установка дополнительных ванных комнат. Выделение площадей под дополнительные номера также редко улучшают здание.

Поместье Hambleton Hall, Rutland было построено в конце 19 века и принадлежало небольшой семье, которая, перестав со временем справляться с содержанием поместья, компактно разместила в крыле главного здания. В основных помещениях главного дома был устроен отель на 15 номеров. Все работы проводились внимательно, поэтому удалось избежать устройства грубых противопожарных перегородок.

## **Многоквартирное жилье**

Отметим, что перечисленные выше виды использования характеризуются общими негативными свойствами:

1. Индивидуальный характер проектов. Сложность типизации проектных решений с целью ускорения темпов распространения.
2. Высокий риск ошибок из-за завышенной ответственности собственника.
3. Недостаточная экономическая эффективность, вынуждающая зависеть от государственных грантов, компенсаций затрат на реставрацию, текущих налоговых льгот и пр.

Все это вынуждает искать более жизнеспособные и системные варианты использования поместий. Одним из таких вариантов можно считать разделение поместья между несколькими семьями.

В данном варианте использования главный дом усадьбы со смежными постройками посредством минимальной перепланировки делится на несколько автономно функционирующих жилых блоков. В некоторых случаях возможно присутствие мест общего пользования (холлы, лестницы). Территория разделяется между владельцами с выделением общей части. Осуществлять операции перепланировки и продажи может девелоперская компания, национальный трест либо изначальные владельцы. В последнем случае владельцы поместий могут использовать их как доходные дома, сдавая отдельные части в долгосрочную аренду под жилье, при этом сами оставаясь в одной из частей поместья.

В 1970-е годы использование поместий в качестве многоквартирных жилых комплексов было одним из основных способов сохранения их наследия. Например, в поместьях Albury Park, Surrey; Danny Park, Essex; Flete, Devon и др. квартиры имели собственные небольшие кухни и ванные, а также общую столовую, в которой готовились обеды на всех жителей. В поместье Middleton Park, Oxfordshire было организовано 16 квартир для престарелых людей. Квартиры были реализованы с 40-процентной скидкой с условием, что после смерти владельцев они будут выкуплены обратно по исходной цене.

В целом данный вид использования обладает следующими преимуществами, обеспечивающими его перспективность и корректность:

- Жилье является одним из наиболее доходных видов недвижимости, поэтому операции с жильем всегда востребованы на рынке.
- Создается возможность распределения ответственности и расходов за содержание поместья между владельцами или пользователями.
- Имеет место адекватное соответствие данной и изначальной функций, что является основным условием корректного сохранения памятника.
- Жилье не нуждается во вспомогательных зданиях, кроме гаражей, что почти исключает необходимость нового строительства на территории поместья.
- В жилье классом выше среднего, к которому относятся квартиры в поместьях, историчность составляет значительную часть цены, соответственно сохранение наследия входит в личные интересы владельцев.

Единообразие требований к жилью делает возможным выделение общих принципов преобразования поместья в жилой комплекс:

- Входы в отдельные квартиры здания желательно компоновать в одном месте. Планировочные ошибки могут привести к тому, что у каждого жителя будет отдельный вход. Таким образом, некоторые жители будут постоянно ходить или ездить под окнами соседей.
- Сообщество жителей должно быть смешанным. При делении здания должны получиться квартиры разных размеров.
- Следует избегать слишком больших квартир, т.к. для их рентабельности нужно обеспечивать дополнительные уникальные условия – особый вид из окон, повышенная обособленность, наличие большого участка земли. Следовательно, размеры квартир должны соответствовать размеру прилегающих территорий.
- Стоянки и гаражи следует прятать от главного здания, хотя это функционально и неудобно. В большинстве случаев машины могут располагаться в зоне конюшен и каретников.
- Финансирование реставрационных работ в домах с крыльями целесообразно начинать с крыльев. Во-первых, есть возможность ускорить начало

использования здания. Во-вторых, наличие законченного фрагмента является основанием для привлечения дополнительных инвестиций. В-третьих, исключается возможность простоя рабочих бригад разных специальностей. Для домов с компактными планами, где распределительный узел используется рабочими на протяжении всего времени строительства, ускорить оборот капиталовложений не получится.

- Оптимальным методом управления многоквартирным комплексом в поместье представляется внешняя управляющая компания, выступающая как юридическое лицо. В её задачи должно входить обслуживание общих частей поместья (общих фрагментов крыши, фундамента, инженерных сетей, коммуникаций, парка, оград; фасадные работы), обслуживание по дополнительной договоренности личных частей поместья. Это обеспечит целостность и непрерывность развития исторических объектов.

Кроме того, в случае жилья представляется целесообразной систематизация проектных решений, в частности по планировкам зданий, которые можно классифицировать на следующие типы:

1. Планы с крыльями
  - П-образный план (Compton Verney, Warwickshire; Sinai Park, Staffordshire; Mavisbank, Midlothian;)
  - Н-образный план (Dingley, Northamptonshire; Vale Royal Abbey, Cheshire)
  - Г-образный план (Stocken, Leicestershire; Guys Cliffe, Warwickshire; Haden Hall, West Midlands;)
2. Линейные планы (House of Gray, Dundee; Marston Hall, Somerset; Belton hall, Northumberland)
3. Планы с внутренним двором (Hazells Hall, Bedfordshire; Walworth Castle, Durham; Peckforton Castle, Cheshire)
4. Палладианские и нео-классические планы (Barlaston Hall, Staffordshire; Penn Wall, Shropshire)

Рассмотрим более детально некоторые случаи преобразования поместий в многоквартирное жилье.

### **House of Gray, Dundee**

Поместье основано в 1716 году и к настоящему времени представляет собой большой полуразрушенный каменный дом, расположенный на небольшой территории. Общая площадь дома 1100 кв.м. Реконструкция дома как многоквартирного сталкивается с планировочной проблемой разбиения трех блоков дома на большее число небольших квартир, которые не нуждаются в значительных прилегающих территориях. Южный фасад освобождается для вида на сад, общий для всех жителей. Вход в здание устраивается с противоположной стороны, на которой за счет устройства гаражей образуется двор. Понижение рельефа в северную сторону способствуют тому, что гаражи не заслоняют вида из дома на окрестности. Центральный блок дома поделен на 4 квартиры. Две боковые из них имеют значительную площадь и занимают по четыре этажа. Остальные две квартиры занимают по два этажа в середине дома. Боковые блоки здания также поделены на 2 квартиры.



Рисунок 1. House of Gray. Южный фасад.

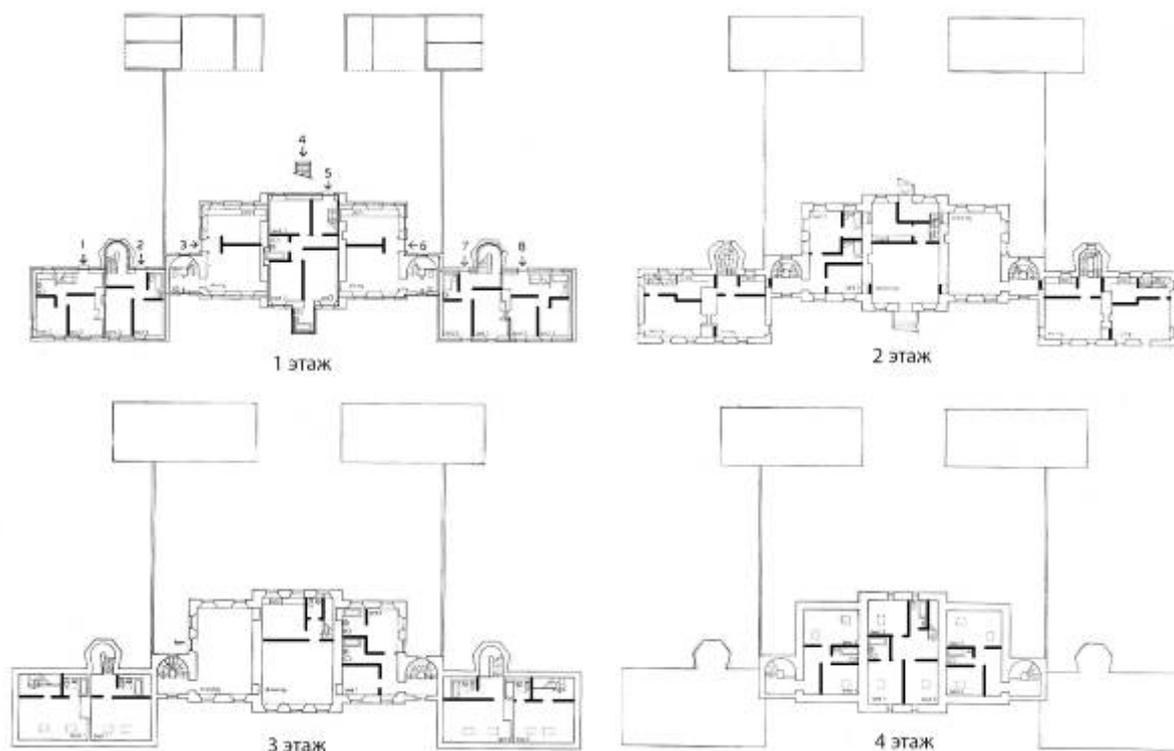


Рисунок 2. House of Gray. Схемы перепланировки этажей. Толстая заливка показывает новые перегородки<sup>8</sup>.

### **Hazells Hall, Bedfordshire**

Поместье состоит из главного дома с хозяйственными постройками, расположенными вокруг трех внутренних дворов и большого парка с закрытыми садами. Владельцы поместья переехали в новый дом меньших размеров на северном краю поместья, тогда как дом с территорией в 6 га был продан для устройства жилого комплекса. Территория была разделена на участки общего и частного владения с сохранением единообразия их обслуживания. Теннисный корт и бассейн были устроены в одном из закрытых садов поместья, так что вид территории не был нарушен. Подъезд к дому был сделан с юга. Деление дома со вспомогательными сооружениями на 12 квартир производилось с учетом конструктивной основы здания. Некоторые вспомогательные здания были достроены с использованием аналогичного материала с целью устройства гаражей.



Рисунок 3. Hazells Hall. Вид главного дома с северо-запада.



Рисунок 4. Hazells Hall. Схемы перепланировки этажей.. Толстая заливка показывает новые перегородки<sup>9</sup>.

### **Stocken Hall, Leicestershire**

Развитие поместья происходило в течении двух веков. В течение последних лет поместье использовалось ведомством, но сейчас пусто и находится в удовлетворительном состоянии. Рядом с поместьем располагается тюрьма, а заключенные работают на части территории парка. В таких условиях интерес к устройству жилья в поместье возможен при условиях обеспечения визуальной изоляции тюрьмы, обеспечения отдельного подъезда к дому, наличия достаточного количества прилегающей земли. Эти условия с трудом могут быть достигнуты, однако дом показателен в качестве примера. Он имеет Г-образный план, при котором адаптация под жилье выглядит идеальной. Входы в квартиры находятся на стороне двора. В целях реконструкции сносятся только временные сооружения. Хозяйственные постройки используются под гаражи. Деление главного здания на квартиры производится в соответствии с этапами его истории.

### **Compton Verney, Warwickshire**

Поместье находится в живописном окружении и просматривается с дороги. Вблизи главного дома находится пруд, пересеченный тремя старинными мостами. Сам дом имеет П-образный план. Кроме дома примечательно здание конюшен, имеющее внутренний двор. Планировка главного дома, конюшен и вспомогательных зданий позволяет сократить реконструкцию до минимума при преобразовании поместья в жилой комплекс. Главный дом включает в себя 8 квартир в один и два этажа. Вход в квартиры осуществляется через общий холл, расположенный по оси здания со стороны курдонера. В здании конюшен трехчастное конструктивное деление главного фасада, выходящего на пруд делает логичным выделение трех двухэтажных квартир, вход в которые осуществляется со стороны внутреннего двора. Менее интересные задняя и боковые части здания могут быть заняты квартирами по второму этажу, тогда как

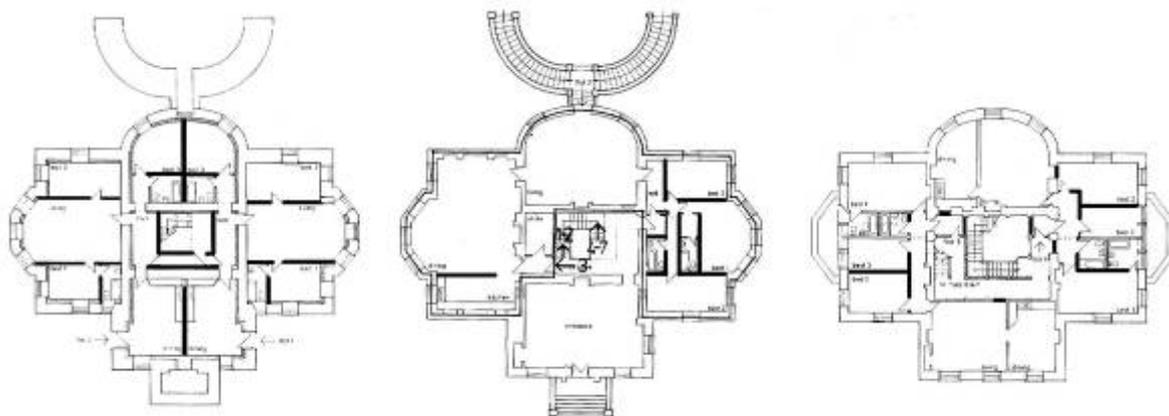
первый этаж останется под гаражи. Парковые территории поместья передаются в общее пользование жителей. Частные территории логично разместить в закрытых садах.

### **Barlaston Hall, Staffordshire**

Главный дом поместья, построенный архитектором Робертом Тэйлором в середине 18 века, имеет внутреннюю лестницу, освещаемую верхним светом. При разбиении дома на квартиры лестничное пространство стало общим для жителей. Первый этаж был занят единственной квартирой, в которой из четырех залов три остались неразделенными. На втором и третьем этажах, имеющих меньшую высоту помещений, было выделено по две квартиры.



*Рисунок 5. Barlaston Hall. Южный фасад.*



*Рисунок 6. Barlaston Hall. Схема перепланировки. Толстая заливка показывает новые перегородки<sup>10</sup>.*

### **Заключение**

Настоящее исследование позволило нам познакомиться с некоторым английским опытом сохранения и использования загородных поместий, изложенным в книге «Загородный дом – быть или не быть». Авторы книги убеждены, что оптимальной формой сохранения и использования загородных поместий является многоквартирный жилой комплекс и показывают это на ряде примеров. Возникает вопрос о применимости этого опыта в России, где проблема сохранения старинных усадеб становится все актуальнее, а практики корректного переустройства усадеб под многоквартирное жилье не имеется.

При всей общности путей Русской и Английской усадеб, в двадцатом веке эти пути не идентичны. Проблематика сохранения дворянских усадеб Великобритании

всегда упиралась в вопрос поиска наиболее выгодного пути их использования. В России усадьбы испытали на себе последствия национализации и Перестройки, что поставило вопрос их сохранения гораздо острее. Для спасения большого количества провинциальных усадеб необходимы системные решения, способные решить проблему в массе. Изложенный опыт преобразования английских усадеб в многоквартирные жилые комплексы представляется нам возможным для применения в России. С одной стороны, активное строительство элитных загородных поселков подтверждает то, что их владельцы готовы жить в соседских сообществах. С другой стороны, решаемы организационные вопросы подобных проектов, т.к. в России уже существует ряд организаций, осуществляющих девелопмент дворянских усадеб, в частности Национальный центр опеки наследия, Национальный фонд возрождения русской усадьбы, Некоммерческое партнерство Русская усадьба и др.

Таким образом, рассмотренный опыт может считаться актуальным для России, а приведенные примеры могут составлять базу аналогов оптимальных решений по градостроительной и архитектурно-планировочной организации жилых сообществ на базе усадеб. Между тем, при использовании этих и прочих аналогов, следует учитывать следующие факторы:

1. В силу множества причин степень сохранности усадеб в России в целом гораздо ниже, чем в Великобритании, что закономерно сказывается на стоимости проектов сохранения и использования отечественных усадеб.
2. Различия в составе и композиции комплексов русских и английских поместий в целом, заметные даже в рамках настоящего исследования (в частности, закрытые сады английских поместий не встречающиеся в русских усадьбах), усложняют привязку опыта сохранения и использования английских усадеб к отечественным усадьбам.
3. В отличие от английских поместий, рассмотренных в работе, основное число российских усадеб составляют скромные и небольшие объекты в провинции, малопривлекательные для состоятельных покупателей с точки зрения величины, историко-архитектурной ценности и инфраструктуры. Это значительно сокращает число отечественных усадеб – возможных претендентов на использование в качестве многоквартирного жилья.
4. Законодательно-правовая база сохранения и использования усадеб Великобритании – многовековой парламентской республики, в частности развитый институт частной собственности, не может быть транслирована напрямую для условий России и требует отдельного исследования.
5. Различное отношение людей к наследию в двух странах очевидно – пиетет к старине, имеющий характер национальной черты в Великобритании и классовое отвращение к дворянским усадьбам в России, неизжитое полностью со времен советской власти. В связи с этим применению английского опыта в России должна предшествовать его социальная адаптация.

Догоняющая модель социально-экономического развития России, при которой основным фактором роста является заимствование зарубежного опыта, обладает важным преимуществом по сравнению с поиском «своего» пути, а именно возможностью избегания ошибок первопроходца и как следствие – ускоренными темпами реализации решений. В связи с этим, адаптация зарубежного опыта сохранения и использования усадеб – это первый и временный этап спасения Русской усадьбы, на котором можно достичь некоторой стабилизации положения, т.е. снижения темпов разрушения и формирования спроса на усадьбы. После этого можно будет искать и осуществлять «свой» путь развития «своих» усадеб.

Статья отражает результаты исследования, проводимого в рамках кандидатской диссертации под руководством д.арх., проф. Г.Н.Айдаровой.

## Примечание

1. Холодова Е.В. Загородное усадебное строительство Курской губернии 1861-1917гг.: Дисс. на соиск. учен. степени канд. арх.: 18.00.01. М., НИИТАГ РААСН 2005.
2. Marcus Binney and Kit Martin. Country house – to be or not to be. London: SAVE Britain’s heritage. 1982, 123pp.
3. При переводе преследовалась цель сжатия исходного текста, в результате чего он был сокращен примерно до одной шестой. С одной стороны это было обеспечено тем, что для текстов книги, не связанных с описанием конкретных объектов, вместо дословного перевода зачастую использовался объективный пересказ, в котором опускались детали финансово-организационной стороны тех или иных проектов, не представляющие, на наш взгляд, большого интереса. С другой стороны, в описаниях отдельных поместий опускалась информация, относящаяся к их истории. Из нескольких похожих примеров выбирался один. Также игнорировались примеры, представленные недостаточно полно. Между тем, была сохранена общая структура книги. За кратким описанием истории проблемы следует изложение характерных форм современного использования поместий. Наиболее перспективная из этих форм – многоквартирное жилье – иллюстрируется рядом примеров, демонстрирующих подход к преобразованию главных домов поместий с различными типами планов. Авторские критические суждения присутствуют только во введении и заключении.
4. Михайлова М.Б. Национальное и художественное своеобразие русских и британских усадеб в системе города классицизма / Архитектура русской усадьбы.- М.: Наука, 1998. с. 213-225.
5. Актуальность сопоставления русской и западноевропейской усадьбы подчеркнула в своем докладе на упомянутой конференции «Русская усадьба. Век 21» заместитель председателя Общества изучения русской усадьбы М.В.Нащокина, обозначив это в качестве одной из основных исследовательских задач «усадьбоведения».
6. Binney, Martin с.10
7. В данном разделе статьи объединены данные из книги, содержащиеся в разделах Milestones, Charitable Trusts, The Bening Institution
8. Binney, Martin с.50-53
9. Binney, Martin с.62-64
10. Binney, Martin с.110-112