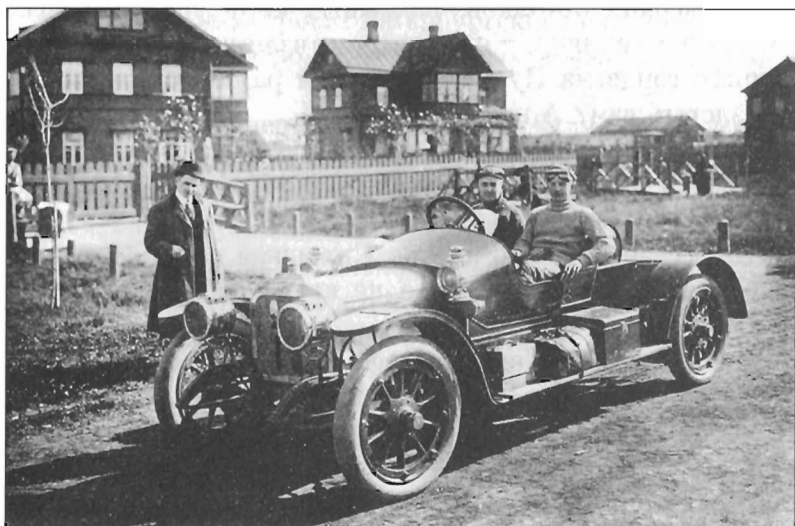


МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ: ЭТО ГОРОД ЛЕНИНГРАД



Ни вялое, валенком, брежневское время, ни холодком шекочущее время Сталина не затронуло исторического центра Петербурга: камнями уйкнуло на московское дно, кругами отдалось по архитектурным провинциям – а у нас чвакнуло и ушло в трясины.

Но, рабочею робою, торжествующею улыбкой наивного проля, соц. габардином шаркнув по старорежимному шелку, уйдя прочь из старого города, советская эпоха выстроила себе Ленинград. (Какое счастье, что на ином фундаменте.)

Есть улица, где размежевание Петербурга с Ленинградом наглядно, как школьный разрез осадочных пород. Хлопните у Сенной дверью “девятки”, остановите хич-хайкерским “во!” такси, раздвиньте пасть складному велику “Салют” – и вперед, по Московскому проспекту.

От высокомерного классицизма прошлого века вплоть до Фонтанки, от коммерческой эклектики и хиловатенько-

го (здесь) модерна начала нашего века (до Обводного и возле “Электросилы”) – пулей летите по четырехполоске сталинского Московского, вдоль колоннадных полукружий, высоких потолков, надежных кирпичей, гипсовых звездастых гирлянд, – с вылетом на взлетную полосу стеклянного сэндвича Пулково. С таким разбегом почему бы не взлететь вам? А вот не летится.

Вся сталинская эпоха вообще, и создавшая новый Ленинград, в частности, – это могучий разбег (“стальные руки – крылья и вместо сердца – пламенный мотор”), – и тяжелое проседание вместо взлета. Сплошная посадка. В зале ожидания – махания рук (а не крыл) на единодушных голосованиях.

Но кто однажды в единомыслии со страной совершал этот могучий разбег – тому вовек его не забыть. Не спорьте со стариками. У нас была великая эпоха. Вон стоит она, чуть тронутая белыми пластырями новых стеклопакетов, по всему Московскому району, жилому кладбищу обманутых надежд.

* * *

История в пикулевском стиле на Московском проспекте прикусывает бытописательский язычок. В Елизаветинский век была здесь Дорога в Саарскую мызу, далее – Царская першпектива, при Александре I (плешивом щеголе, враге труда) – Царкосельский проспект.

По Царкосельскому маршем шли, топорща усы, солдаты с русско-турецкой кампании: оркестр сплевывал с губ золотую медь, архитектор Стасов в уме отмечал место под будущее творение – Триумфальные ворота, литой чугун, дюжина парных колонн, в одной – витая лесенка с выходом наверх для обзора семечковой шелухи обывательских деревянных домишек. В мире до сих пор нет чугунного творения грандиознее. Воткните в нынешний Невский махину “Empire State Building” – получите стасовский результат применительно к 1838 году. Да-с, гос-

пода, Петербург тогда был столицей и не такое себе позволял. Через семьдесят лет согнутся над кульманами вернолодданные инженеры, вычерчивая по Высочайшему соизволению проект петербургского надземного (“возвышенного”) метро, объединенных вокзалов, спрямленных проспектов...

Впрочем, это чересчур в сторону. Шли, стало быть, по Царкосельскому (сквозь? мимо?) будущих железных зеленых колонн, по мосту через Лиговский канал побившие турок усачи. С османской империей столкнутся они не раз, в 1878 г. проспект памятно переименуют в Забалканский (братушки-болгары, братание на Шипке и все такое). Далее... Далее – истории конец. Ибо какая может быть история у городских окраин, застав? Парк Победы был лесом. Улица Рощинская (производная от куц и роц) служила городской чертою. “Путеводитель по С.-Петербургу”, школьная книжица начала века, в качестве основной достопримечательности нынешнего Московского указывает Татарские конебойни да Скотопригонный двор (вместе с бронзовыми клодтовыми быками, что акционированы ныне вместе с колбасным “Самсоном”). Ну да еще звенел восторженно в двенадцатые праздники близкий Новодевичий монастырь. Ничего более. Клио по Царкосельскому-Московскому-Забалканскому не бродила, предпочитая из центра мчать в тряской карете сразу в империю загородных резиденций.

Место было пусто. Вопрос был – когда и кто даст отмашку началу строительства.

* * *

Ах, когда б не война да не безвольный государь, принявший поражение сразу по обе стороны окопов, – быть Забалканскому проспекту новой, в art nouveau, Петроградской стороной. И оформляли бы дома со шпилями парадные площади там, где делает ручкой аникушинский Ильич. И на место аникушинских же тыловигов и солдат

на Площади Победы поставили **б** колонну россиянину-победителю (а на колонне – ангел в простой солдатской **пинел**и, с задумчивым **лицом** Николая, ну разве что без бородки...).

И Петербург прорубал бы пространства на юг, **к** Москве, где, будто предчувствуя слияние, уже строил вдоль Николаевской чугунки одностильные вокзальные павильоны прилежный, но тоскливый архитектор Тон, вошедший в память современных поколений лужковским храмом Христа Спасителя. (И, кстати, скепсис – не по поводу Тона, а слияния **двух** столиц – абсолютно неуместен. Идея застройки **между** двумя городами придерживался и академик Лихачев... впрочем, мы опять в сторону, ударяясь в соблазн от социалистической прямоты Московского...)

Итак, **господа**, движение **на юг** в изысканном югендстиле исторически не сложилось. Брошенные в морозилку войны и революции строительства чуть оттаяли лишь в ранних тридцатых, когда проголодавшиеся архитекторы принялись за консервные банки конструктивистских Московского райсовета или ДК Капанова. (Кто такой был Капанов? Зачем был? О, ранний склероз истории...) Следует помянуть также дом 96, занятый школой, собранный в социалистическом раже за двадцать восемь дней из крупных блоков (то-то тепло там зимою) или целую улицу Тракторную, устроенную подобным методом едва ли не скорее, чем Господь сотворил мироздание.

Однако ничего исключительного в этом не было – и Васильевский, и Петроградская, и Выборгская стороны подгрызались конструктивистскими зубками, выведившими идеал Корбюзье отнюдь не из французских глин. Стеклобетонные игры **заполняли** паузу, после которой поднявшаяся на общенародных дрожжах империя голосом Левитана объявила: говорят все радиостанции Советского Союза. От Советского Информбюро. Наступило время крупных форм и свершений.

* * *

Бог его знает, кто надоумил коммунистов переносить административный центр города на пустую площадку южной окраины. Вряд ли сибарит Киров, предпочитавший деловой классицизм Смольного и барскую роскошь жилья на Каменноостровском, всерьез относился к строительству нового city.

Однако в 1934 году Киров убит, а в 1935-м генплан предусматривает превращение Московского, то есть, прощенья просим, Международного проспекта в образцовую улицу социалистического Ленинграда.

Главным архитектором тогда был Ной Трощкий. Строил он много, в том числе Василеостровский ДК, мясокомбинат и Кировский райсовет (с танцующим Кировым по соседству), но самым известным его творением был, конечно, грандиозный Дом Советов на Московской площади. Сюда планировалось перевезти всех городских чиновников, создав управленческий храм чище Зимнего и Смольного.

С Трощким и строительством Московского района связано немало легенд, что выделяет это место на фоне прочих (попробуйте, для сравнения, припомнить легенды Автова или Ржевки). Самая известная гласит, что Сталин присудил Трощкому за Дом Советов своего имени премию, но с условием: фамилию переменить. Ной Абрамович, у которого фамилия, в отличие от Льва Давидовича, была папиной, заартачился и в итоге очутился в Большом Доме, который тоже проектировал. Результат очевиден (почил в 1940 г.)...

В действительности было не так: Ною Трощкому, насколько могло повезти, повезло: он умер молодым, но своей смертью.

Другая легенда (отчего-то популярная в риэлтерской среде) повествует, что идея усадить начальство в Дом Советов развеялась в 1941 году, когда немцы стали использовать десятиэтажную махину для артиллерийской при-

стрелки. На самом деле опять-таки было наоборот: в боевом ковчеге располагался наблюдательный артиллерийский пункт маршала Говорова, так что благодаря Дому Советов корректировали стрельбу мы...

Тем не менее, военный миф не слишком далек от истины. Как Первая мировая заморозила южную экспансию петербургского капитализма, так Вторая мировая остановила плановое громадьё ленинградского социализма. Военного партглаву Ленинграда Жданова сменил Кузнецов, расстрелянного Кузнецова сменил Спиридонов, Спиридонова сменил Толстикова, вписывая партродословную в самый новый завет. Вот где-то между Спиридоновым и Толстикова идея административного city на Международном проспекте и затерялась. А уж в пятьдесят третьем умер Хозяин, Международный проспект (кратко)срочно переименовали в проспект им. И. В. Сталина, и по проспекту им. И. В. Сталина из Москвы в Ленинград въехала эпоха иного имени, чина и звания.

* * *

Ну вот. Верные сыны коммунистических идеалов, руководители города Ленина на Московский проспект не поехали. Чем факт постройки нового city – в том самом, из школьного английского значения – ничуть не умалялся. Ибо мы судим город с позиции не сынов, а пасынков. Представьте мысленно, что вся блочная, муравейная шваль Гражданки, Озерков, Веселого поселка заменилась колоннадным многопудьем зрелого сталинизма, – и вы оцените и продуктивную силу идеи, и восторг, с которым она была массово принята.

Восьмидесятишестилетний архитектор Фромзель, сам строивший на Московском знаменитый 202-й дом (с кинотеатром детского фильма, в угоду которому квартиры объединялись адом бесконечных коридоров), с восторгом произнес: “В сорок первом году, первого июня, я получил ордер на трехкомнатную квартиру на Московском проспекте! Из ком-

мунальной! Я жил на шестом этаже на Лиговке, с семьей, две дочки, дрова, пятеро соседей, лифта нет – в общем, ужасно. И вот я переехал и утром просыпаюсь – солнышко, я в отдельной трехкомнатной квартире. Это было, как выиграть по трамвайному билету в лотерею миллион!..”

Новый сталинский город, выросший на Московском проспекте, был городом мечты честного советского труженика, инженера с ромбом на лацкане и фрезеровщика у станка. Десять метров кухня, три метра потолка, балкон и целых три комнаты: даже у тещи получается отдельная... Интересно, что впоследствии, когда мечта сунула нос западнее Буга, и “Литературная газета” стала обсуждать европейскую формулу “всем по комнате плюс одна”, – изменилось и общественное представление о физических параметрах “сталинок”. До сих пор многие убеждены, что дома на Московском таят шикарные апартаменты с двумя сортирами, комнатой для прислуги и с местом для консьержки. Ничего этого в массовой застройке нет; общегородские исключения, вроде “Русского пряника” или “Гимна на колоннах”, редки и хорошо известны, – но тем живучее миф.

В сущности, сталинские дома по своей внутренней организации были первыми семейными – в смысле, не общезжитиями – домами, созданными по параметрам европейского среднего класса. Трюк состоял в том, что в СССР среднего (по европейским понятиям) класса не существовало. Предназначенный для социально однородных жильцов город стал незамедлительно заселяться пестрым коммунальным народцем.

Дикости в том никто никакой не видел. В конце концов в новых коммуналках царил иной дух: шершавый запах свежих обоев мешался с блеском нового паркета, и не было безнадеги текущих кранов и крашенных до половины зеленой краской бесконечных коридоров.

Наверное, довольно долго (и искренне) новые соседи ладили между собой. Социализм был построен, рядом рас-

полагались улица Победы и площадь Победы, и победа коммунизма тоже была не за горами.

Стоило потерпеть.

* * *

“Странно, — как сказал один господин из Москвы, просящая слова столичным снобизмом, — что у вас не построили высотных, как в Москве, башен”.

Как бы да. Могло быть. Легко вообразить эту ВДНХ с ее тучной и наивной раблезианской символикой: две симметричные вышки — символ двух столиц, 900 окон — 900 дней блокады... Но, с другой стороны, ничего странного: московские семь высоток были любовью Хозяина; а Спиридонов и Толстиков, чувствуя это кожей партбилетов, не решались оспаривать любовь. (Забавно, что в Москве вышки сначала планировались тупокрышными, как американские небоскребы. Но однажды Хозяин обронил что-то про шпили — к утру они были в проектах...)

Впрочем, проспект и так получился хорош. Все, без чего умирал, цепenea каменно в невской гусяной коже Петербург, здесь наличествовало в изобилии, достойном великой страны. Вот вам широченное, с разделительной полосой, шоссе, ширине которого поспособствовала скотопрогонная дорога. Вот — первое в городе электронное табло над ВНИИМ, дабы всякому ведать свой час. Вот — первая ленинградская десятиэтажка. Вот (дом 114) — образцовая социалистическая фабрика-кухня. Фонтан в Парке Победы — одиннадцать метров в высоту, выше “Самсона”. Не случайно стасовские Триумфальные ворота в 1936 г. разобрали, ссылаясь на помеху транспорту (одной империи всегда мешает другая). И не случайно в 1956-м восстановили, торопливо объяснив былой вандализм созданием противотанковых укреплений (новая империя всегда использует триумф империи прежней).

Московский проспект стал первым модным спальным районом. Здесь (могло быть такое при царизме?) научно рас-

считывали количество магазинов на душу населения. Здесь летним утром двигались оранжевые поливальные машины. Здесь, как иголкой втай, шился под землей, прямо под проспектом, рукав метро (про “возвышенный метрополитен” начала века никто не вспоминал). Не случайно новое московское имя так этому проспекту шло. Солнце, простор, зелень, свеженький кафель в ванной, первые личные автомобили — Пименов здесь мог бы писать “Новую Москву”.

* * *

Прошу прощения за навязчивость повтора: представления об исключительном качестве “сталинского” домостроения — миф, господа. Сильно нужно намучаться в муравейниках типовых новостроек, дабы поверить в него. Но недвижимое и сама по себе миф, сгусток надежд и претензий: мы платим не за кирпичи, а за свои представления об их ценности.

Революция 1980-х (если вы помните) удивительно повторяла красноблуждочную сестренку тем, что крушила прошлое, не созидая будущего. В Ленинграде-Петербурге не появилось новых стройплощадок, но начался социальный передел старых районов. Теперь, оценивая заново перекроенное городское пространство, понимаешь, что каждый район отработывал свою версию социального равенства.

Так прошла, получив под дых локотками там-и-сямных “хрущев”, толстосумная любовь к Черной речке. Так не вспыхнула пожаром искорка любви к центру, ибо материальный избыток петербургской истории историю обесценивал.

Новые русские ценили не старые камни, а крепкие стены, — и дружными рядами иномарок двинулись на Московский проспект.

Он не долго соответствовал потребностям богатого племени: слишком быстро менялись взгляды на то, каким должно быть хорошее жилье. Двухкомнатная квартира с чешским кафелем больше не устраивала приподнявшегося на

Турции и Китае торговца, а сталинская “трешка” с фанерованными дверями жала в плечах семейству финансиста. Некоторые с отчаянья закупали квартиры гроздьями, устраивая объединения по горизонтали и дуплексы по вертикали. Обязательный ремонт обнаруживал неприятные вещи: перекрытия оказывались деревянными, замены требовала вся отопительная разводка, а в пробиваемой между квартирами стене вдруг обнаруживался швеллер, на котором, быть может, держался весь дом. Выяснялось, что немало “сталинок” возводилось заводским самостроем – по городским чертежам, но силами местных ОКСов...

Однако богачей это не останавливало: деваться больше было некуда. Не в силах обеспечить качественное жилье, Московский проспект мог обеспечить реальную социальную однородность. Именно здесь богатые люди впервые заговорили не о приватизированных квартирах, а о кондоминиумах, жилищных товариществах. Ну, раз не вышел Ленинград-city, пусть будет Петербург-town, для тех, кто способен отгородить, выделить, защитить свой участок земли, подъезд, дом.

* * *

Показательна в этом смысле история дома 151, больше известного как “Русский пряник” (был в нем когда-то такой магазинчик, оставивший после себя двусмысленно сладкое имя). Он явился той бусинкой в насыщенном деньгами растворе городского бизнеса, вокруг которой пошла кристаллизация нового жизнеустройства.

Строили “Пряник” в 30-х гг. эски для начальства НКВД. Что-то, однако, с начальством стряслось (шел как раз бериевский отстрел), и четырехкомнатные квартиры площадью в полтора метра, с двадцатиметровыми холлами и двадцатитрехметровыми кухнями отдали коммунальщикам, которые готовили нехитрую жрачку на дровяных печках, еще не ведавших благородной золушкиной судьбы в смысле преобразования в каминь.

Первые перестроечные новоселы, запявшись расселением коммуналок, купились, понятно, на эти параметры. Второй слой был привлечен запахом новой жизни, причем буквально. “Как только мы вошли в подъезд, сразу почувствовали запах гарцовки. Это означало, что в подъезде идет не один, а сплошные ремонты”.

Потом дошла очередь до подъезда. По четвергам, к восьми вечера подтягивались на общие собрания, спорили до хрипоты об устройстве охраны, радиотелефоны мяукали, кто-то говорил: “Крышу надо менять” – и понимающие веселились, ибо на этот раз речь шла о кровельном железе. Суммы, между тем, на ремонт подъезда получились внушительные. Комната охраны с умывальником и сортиром выходила в цену “жигуля”. Жильцы из прежних хватались за сердце и перечисляли заслуги перед Родиной. Жильцы из новых предлагали съехать туда, где по заслугам и платят (волчий закон капитализма). И социальные ряды смыкались плотнее.

Всякое бывало. Ушел в бега нанятый управдом, прихватив с собой... ну, в общем, прихватив. Пошумели, однако вдогонку не пустились: деньги увели у всех сразу, что в пересчете на каждого не так уж и много.

“Нравится наш дом?” – “Да, но с виду страшненький”. – “Будем ремонтировать”. – “Все равно, знаете, в Питере человеку с деньгами глупо жить не в центре”. – “Там бомжи по парадным, а здесь я могу в квартире дверь вообще не закрывать”.

* * *

Московский проспект по своей метрике – район middle class, а никак не up middle class и уж тем более не богачев. То, что сюда стали селиться богачи, свидетельствует не только об испорченности вкуса nouveau riche, но, главным образом, об огромной тоске по чистому двору, безопасному подъезду и близким по образу жизни соседям. Не Каменноостровский и не Литейный, где еще долго соседство-

вать народному артисту, торгашу-миллионщику, отставному партлидеру и компании алкоголиков, – а именно сверкающе московский Московский, с его стандартными схемами квартир и оттого стандартными схемами расселений, дал возможность развеять эту тоску.

Мода на Московский в среде богатых петербуржцев есть показатель бедности нашего города. Петербург небогат, и даже богачи вынуждены вычерчивать квартирный идеал по шаблону полувековой давности. Уход нуворишей с Московского будет означать, что город достаточно разбогател, чтобы расправиться с заплеванными подъездами центра, развернуть пригородное строительство или создать с чистого листа новый спальный район, где душ при каждой спальне будет так же естественен, как автомобиль при каждой семье.

Вот тогда, лет через пятнадцать, Московский станет районом для среднего класса – людей с доходом в \$2000–\$3000 в месяц (которому, судя здраво, и соответствуют “сталинские” “трешки”).

Советская история и постсоветская слава не спасут социальный статус Московского района от понижения котировок, но сохранят лидерство на фоне прочих “сталинских” районов. И банковский служащий будет к женитьбе покупать квартиру у метро “Нарвская”, рассчитывая к рождению ребенка перебраться к “Парку Победы”, – как, впрочем, он это делает и сегодня, толкая вперед историческое колесо.

1996 г.

КОММЕНТАРИЙ РИЭЛТЕРА

Нарисуйте на долларах Сталина



Московский район – это Московский проспект. А Московский проспект – это часть суши от метро “Электросила” до метро “Парк Победы”, плюс прилегающие модные улицы типа Бассейной, Фрунзе или Победы.

Шаг влево, шаг вправо чреват потерей тысяч долларов.

Допустим, в 1996 году внутри модной зоны цена квадратного метра в “сталинке” составляла \$550–\$600 (коммуналка) и \$900–\$1100 (частная квартира с ремонтом). А на задворках района тот же метр обходился в \$400–\$550.

Желающих жить на Московском хватало всегда. Однако осторожные риэлтеры предупреждали, что цены здесь перегреты. Взять тот же “Русский пряник”. В 1996 г. расселение одной из последних коммуналок обошлось заказчику в \$900 за метр. Частные квартиры ценились от \$1300 до \$1900 за метр, на покупку была чуть ли не очередь. Спустя всего три года картина изменилась. Среди жильцов (таможенники, бизнесмены, авторитетные люди) прошли аресты. А разразившийся кризис выбил из Петербурга состоятельных иностранцев. И выяснилось, что “сладкие” квартиры весьма, мягко говоря, проблематично что продать, что сдать.

Арендная составляющая “московских” квартир – их самое уязвимое инвестиционное место. Покупатель “сталинских” апартаментов с видом на парк должен знать, что заплатит за них, как за квартиру на Фурштатской, однако сдать сможет едва ли и за половину цены, предлагаемой в центре.

А так – обилие зелени, развитая инфраструктура, отличное шоссе, близость международного аэропорта. Если открыта виза, жить очень удобно.

Уровень цен: 8 баллов

Привлекательность инвестиций: 7 баллов

А ТЕМ ВРЕМЕНЕМ ВЕК НАЗАД...



О

т Сенной до Фонтанки нынешний Московский проспект входил в 4-й участок Московской части. Земля здесь шла 50 руб. за кв. сажень, а застроенные участки продавались по 300 руб. за кв. сажень. Жилье было недорого: квартирная плата на одного жителя составляла около 54 руб. в год. Районы, расположенные между Семенцами и Обводным, были застроены гораздо хуже, дома нередко попадались и деревянные, население не роскошествовало. Средняя

цена кв. сажени застроенного участка составляла здесь 104 руб. За Обводным каналом застройка практически отсутствовала: лоскуты огородов перемежались кое-как слепленными домишками; по левую сторону от проспекта лежало Митрофаньевское кладбище, воспетое в популярном жестоком романсе.

Кстати: бутылка водки с “белой головкой” стоила 1 руб. 65 коп. Прокачаться на лихаче обходилось от 3 до 5 руб. в час. Безумные по тем временам деньги!