



Ирина Слюсарева

Наш новый дом

НАУФОР — ПЕРЕЕХАЛА. ОТНЫНЕ МЫ РАЗМЕЩАЕМСЯ ПО НОВОМУ АДРЕСУ: УЛИЦА ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, 65, СТРОЕНИЕ 2

Теперь Ассоциация расположилась в пятиэтажном изящном здании, причем занимает его целиком — от первого этажа до последнего. Включая мансарду, с которой открываются далекие романтические виды на старую Москву. Иными словами, мы поселились в историческом здании, которое находится в историческом районе.

Как известно причастным, НАУФОР переехал. Мы покинули хорошо знакомый рынку офис на улице Воронцовская, где занимали этаж и где дела нашей организации шли вполне благополучно. Но в определенных процессах лучшее — не враг хорошего, а лишь переходная ступень к нему.

В настоящий момент этот переход совершен. НАУФОР отныне размещается по новому адресу: улица Земляной вал, 65, строение 2.

По этому адресу мы занимаем пятиэтажное изящное здание, причем занимаем целиком — от первого этажа до последнего. Включая мансарду, с которой открываются далекие романтические виды на Лыщикову гору, Котельники (вкпе с высоткой), Серебряники... иными словами, мы поселились в историческом здании. Оно расположено

в историческом районе огромного и прекрасного исторического города. Поселились мы здесь, хочется верить, основательно и всерьез. А раз так, то есть смысл узнать о новом месте обитания получше. Обжить не только физически. Въехать в него во всех смыслах.

Так что — поехали!

Сивяков хутор

Участок, на котором расположено наше новое здание, имеет четко очерченные границы. На севере естественным рубежом является Яуза (№1). На западе — улица Земляной Вал (№2). Собственно, это часть Садового кольца (улица одна, а названия два, — почему так, разберемся чуть позже). На юге — Николоямская улица (№3). И, наконец,

на востоке — Костомаровский мост, с обширной необитаемой зоной вокруг (№4).

Две из четырех границ — река и мост с напряженным трафиком — изолируют местность более жестко, чем обычно бывает в городской среде. По факту, ими отбивается с севера совсем небольшая территория. Не более 4–5 десятков зданий. Считанное количество путей движения: Николаямской переулочек, Сивяков переулочек, Шеллапутинский переулочек. Даже не улицы, а переулочки: мелочь, урбанистический кэш. Можно назвать это место — «Сивяков хутор», например.

Его протяженность с севера на юг составляет ровно две остановки на маршруте «букашки» (сиречь, троллейбуса «Б»). Ехать лучше от Курского вокзала. В этом варианте панораму слева и справа переключают парадные, статные, поставленные по красной линии, массивные здания сталинского ампира. Представительский класс как он есть.

...В нашем доме с давних пор

Чкалов жил Валерий.

Выходил он к нам во двор

Вот из этой двери.

Поглядев на небосвод,

Подзывал он сына

И шагал с ним до ворот,

Где ждала машина.

Так писал о своем соседе проживавший в одном из этих советских палаццо Самуил Маршак, лауреат Ленинской и четырех Сталинских премий.

Потом дорога станет снижаться и перед мостом вид раскроется во весь горизонт. Слева — на обширный парк и аристократически изящное здание усадьбы «Высокие горы», построенное Доменико Жилярди. А в глубине, на самой верхушке горы, возникнет компактный и монументальный одновременно силуэт белокаменного собора за белокаменной же стеной с бойницами. Спасо-Андроников монастырь, 1357 год от Рождества Христова.

Теперь в панораму будут вписаны: сталинская высотка справа; парковый комплекс с усадьбой; древний монастырь, несколько вышедших к трассе доходных домов начала XX века, современная жилая застройка. Разнообразная смесь. Очень московская. Наглядно раскрывающая состав зоны, в которой теперь располагается наш офис.

Рассмотрим ее составные части более детально.

Граница № 1: река Яуза

На многих участках современная Яуза имеет простой и рабочий вид: промышленные здания, мосты, метромосты, тоннели, АЗС и прочий шиномонтаж. Однако в состав московского мифа она входит вовсе не в качестве полезно-защитной скромняги-работяги. Ровно наоборот. На Яузе стояли роскошные дворцы — Головинский, Лефортовский и Слободский. Здесь была построена для Петра игровая крепость Прешбург, в виду которой маршировали полки Преображенский и Семеновский. Здесь спускали на воду знаменитый ботик и устраивали водные увеселения обитатели иноземной слободы. Именно на яузском берегу (чуть выше по течению) входил в приемную знаменитой психиатрической клиники человек с острой бородкой, облаченный в белый халат, и вежливо задавал Ивану Бездомному неприятные вопросы. Ну и вечная лодочка плывет, качаясь...

В зоне той местности, которую мы условились называть Сивяковым хутором, левый («наш») берег Яузы довольно высок и обрывист. Еще столет назад здесь в патриархальной простоте спускались к реке сады и огороды частных домовладельцев. Рыбу, впрочем, ловили вряд ли. «Под тенистыми ивами вьется грязная, окрашенная стоками фабрик во все цвета радуги речка Яуза. Её берега занимают фабрики, перемежающиеся огромными пустырями, садами, ого-

родами. На косогоре, спускающемся к реке, почти всегда можно видеть фигуры босяков. Они здесь отдыхают, спят, чинят платье и т. п. Это изнанка города, его будничное лицо, — писал «Путеводитель по Москве» за 1905 год. Набережную здесь построили уже при Советской власти.

Сейчас попасть на берег Яузы из офиса НАУФОР можно, но смысла в этом нет. Скатываясь к реке, на линии типовых домов-башен бурная городская движуха затухает. И возобновляется уже по ту сторону, к Курскому вокзалу. Или выше по реке, к Спасо-Андроникову монастырю и Рогожской слободе.

Граница № 2: улица Земляной вал

Улица Земляной вал является западной границей нашей зоны. Когда-то это была вовсе не улица, а самый натуральный вал, высокая насыпь из земли. И функционировал он в качестве четвертой — после Кремля, Китай-города и Белого города — крепостной стены Москвы.

До того, как граница русских земель радикально продвинулась на юг, наши предки постоянно защищались от нападений татаро-монголо-крымчаков. В целом на один мирный год приходилось два военных: статистика поистине ужасная! Однако набег на Москву крымского хана Казы-Гирея выделялся даже на этом фоне. По некоторым данным, столица после него обезлюдела на две трети: прежде насчитывалось 100 тысяч жителей, а после нападения стало 30. Враги угнали громадное количество пленных; сожгли посад; трупы хоронили много дней. Потери русских были колоссальны.

После этого на границах города и поставили (в 1591—1592 годах) укрепления Земляного вала. Он имел еще название — Скородом, поскольку возводился очень быстро. Устроена фортификация была так: собственно земляной вал, поверх него — высокая дубовая стена (с выездными, а

также глухими башнями), снаружи ров. В Сети можно найти массу картинок этого сооружения (без сравнения лучшие исполнены Аполлинарием Васнецовым). На них видно, что Земляной вал делит местность на две части. Внутри — очень плотная застройка из одноэтажных деревянных домиков, среди которых торчат луковки таких же низеньких церквушек. Снаружи — простор и безлюдье. Поля, перелески, поросшие травой холмы. В средние века после Земляного вала город заканчивался.

В эпоху Смуты поляки сожгли деревянные стены и башни Земляного вала. Но сам вал был надсыпан и усовершенствован. Однако постепенно он терял функцию защиты, разрушался, местами был срыт. Город напирал, прорастал далеко за пределы земляного кольца укреплений. Московские обыватели плотно обжили и заселили прежние перелески, поля и пустоши. Логистика при этом оставалась прежней: между старой и новой частью города торчал вал. Из-за него невозможно было организовать в этой зоне круговое движение, да и радиальное легким не казалось. Скажем, проехать по Николоямской прямо — просто от начала до конца улицы — было невозможно: в районе вала приходилось делать крюк через Таганку. Через Таганку, Карл!

При этом Николоямская продолжала быть одной из главных транспортных артерий Москвы. Через эту местность с незапамятных времен проходили ответвления древнего пути на Коломну, Рязань, Владимир, Муром, Нижний Новгород. С ростом Москвы движение по Николоямской людей и грузов только усиливалось. Местность тем самым созрела для кардинального переустройства.

Между тем, во время войны 1812 года сгорели (на этот раз от рук французов) здания по обе стороны вала. После того, как военные действия



закончились, на освободившемся месте было решено создать кольцевую улицу, такую необходимую в этой зоне. Так и случилось — насыпь снесли, ров засыпали. Облик Москвы изменился раз и навсегда. Немного жаль. Ведь случись по-другому, и Земляным валом можно было любоваться прямо из окон нашего офиса. Трудовой процесс был бы иным.

Старый добрый земляной вал имел ширину 60 метров. Под новую улицу отвели лишь 25, поскольку для тогдашнего транспорта и этого пространства было многовато (такие тогда бытовали понятия о правильной ширине магистралей). На оставшихся площадях домовладельцев обязали разбить палисадники. И вместо материальной земляной насыпи — появилась улица Земляной вал.

Она нам хорошо известна сейчас как Садовое кольцо. На ней реально росли сады! Опять-таки, в Сети находится множество соответствующих фотографий: из зелени выглядывают двухэтажные домики; низенькие оградки; немногочисленные пешеходы; мощение улиц отсутствует. Пастораль.

После отмены крепостного права экономика Российской империи бурно рванула в рост. Москва была одним из лидеров экономического бума. На месте домочков с садочками стали возникать 4-5-6-этажные здания — жилые и административные. В 1870-х по Садовому кольцу проложили пути для конки, позже конку сменили трамвай. Уже тогда этот маршрут назывался «Б»: так возникает историческая преемственность. Название «Земляной вал» тоже осталось. Но обозначало оно теперь лишь один из участков Садового кольца: от площади Курского вокзала до Таганки. В эти тонкости вникали не все. В целом москвичи в массовом порядке называли и называют главную кольцевую магистраль своего города единообразно — Садовое кольцо.

Оно бежит и блещит под самыми окнами нашего нового офиса. Любоваться на древний вал было бы, может, приятнее. Однако, утратив оригинальность (ну и тишину заодно), Садовое превратилось в удобнейший путь доступа. Загрузиться в заповедные зоны старого города теперь можно, просто перейдя эту трассу. Или проехав по ней 1-2-3 остановки. Или совсем уж на раз — просто сойдя с крыльца нашего здания в сторону Николаямской улицы.

Граница №3: Николаямская улица

Николаямская улица начинается у слияния Яузы с Москвой-рекой и завершается у Андроньевской площади. К реке она выходит лишь в своих крайних точках: в начале и в конце, а всей протяженностью «провисает» в городскую среду. Обе точки выхода к воде выигранно «отбиты» в архитектурном смысле. Пусть и с паузой лет в 600. В одном конце Николаямской, на высоком холме — изысканно-аутентичный, почти нематериальный силуэт Спасо-Андроникова монастыря (основан учеником преподобного Сергия; главный храм расписан преподобным Андреем Рублевым). На другом конце — изукрашенный башнями и шпилями колоссальный ларец высотки на Котельнической. (Там, в глубине Швивой горки, спрятано еще одно уникальное по красоте и смыслу место — подворье Афонского монастыря).

Николаямская — очень старая улица. К моменту сооружения укрепленный Земляной города она, скорее всего, уже существовала. По маршруту Варварка — Солянка — Николаямская двигались люди и грузы, направлявшиеся на восток. Кроме того, улица соединяла слободы Земляного города. Дворцовые слободы располагались на западе, ближе к Кремлю. Здесь, на севере и востоке, примерно с конца 16 века селились ремесленники. Заязье обжили гончары и котельники: тут до сих пор в

ходу «гончарные» и «котельные» названия. В Серебряниках, через Яузу, жили мастера денежного Серебряного двора. Они также делали посуду для царского двора, оклады для икон, нательные кресты и серебряные украшения.

А «Сивяков хутор» стали обживать ямщики. Так часто бывает вдоль большой дороги.

Название свое Николаямская улица получила от храма Николая Чудотворца на Ямах. А храм — от собственно яма. Словом «ям» наши предки, как известно, называли почтовую станцию с постоянным двором. Располагалась такая станция при дороге, в целях организации движения. За государево жалование ямщики были обязаны содержать свободных лошадей для перевозки людей и грузов. Святитель Николай почитался как покровитель мореходов, купцов и путешественников, так что ямщики в качестве небесного покровителя тоже выбрали его.

Храм Николая Чудотворца на Ямах впервые упоминается источниками в 1697 году. В 1870-е годы он был перестроен в русском стиле; разрушен в конце 1950-х годов, стоял на месте нынешнего дома №39. Кстати, некоторое время при храме проживала знаменитая святая — Матрона Московская.

Ямская станция вдоль Николаямской улицы появилась еще в конце XVI века по велению Бориса Годунова. По ней постоянно ездили с грузами и пассажирами от Москвы до села Рогожи (современный Ногинск) и далее. Этот бизнес очень хорошо рос. Потому что с какого-то момента (примерно с 1770-х годов) им стали заниматься старообрядцы — а они были очень успешными предпринимателями. Простой факт: в начале XX века старообрядцам принадлежало около 40% экономического капитала всей Российской империи.

Следует, однако, заметить, что ямщицкий бизнес локализовался именно

и только в дальней части Николаямской улицы — попроще, после пересечения с Земляным валом. Участок ближний, до пересечения, имел парадный и богатый вид, да и селились там далеко не ямщики. Между Николаямской и Яузской улицами был заложен и поныне украшающий эту местность особняк (скорее, даже дворец) заводчика Баташева (ныне 23-я больница), который выходил на Николаямскую своим обширным роскошным садом. Рядом с этой прекрасной богатой усадьбой стоял огромный храм Симеона Столпника (сейчас возвращен церкви) и дом причта.

После пересечения с Земляным валом облик Николаямской становился более демократичным. Именно здесь и функционировал извозчий кластер: изготавливались повозки, тарантасы, телеги и прочие транспортные средства. Здесь же ими торговали, а также продавали и чинили шорный товар, занимались прокатом экипажей. Плюс собственно ямская гоньба. Плюс постоянные дворы, а также различные заведения общепита. И торговля вразнос, конечно. Жизнь здесь кипела: в лавки заходили покупатели, разносчики уличной снеди орали, громыхал гужевой транспорт, паломники крестились на куполах храмов. Путешественники стояли в дверях трактиров в тяжелом раздумье. Все это бурление происходило опять-таки по периметру «Сивякова хутора». Обтекая эту территорию по границам, очерченным нами в самом начале. А внутри самого хутора жизнь затихала, даже застаивалась.

Фасадом ямщицкого кластера была Тележная (сейчас Школьная) улица. На ней торговали, ели/пили, чинили транспорт, нанимали лошадей, рядились на постой. Главной рабочей улицей была Николаямская. По ней ехали: кто на богомолье в Спасо-Андроников, кто по делам в Коломну и дальше. Пешеходы тоже перемещались (некоторые — кандалами звеня, поскольку здесь формировался

этап). А в глубине квартала, в его тылах тихо шла спокойная частная жизнь. Очень патриархальная. Характерная для персонала, менеджмента и акционеров предприятий, функционировавших на этой закрытой территории.

Закончив торговлю, выведя лошадей из упряжки, продав хомуты и уздечки, все эти люди — купцы, ямщики, разносчики, ремесленники, попрошайки, мелкий служилый люд — отправлялись по домам. В невысокие с умеренным декором частные домики об один, а чаще два этажа.

Иногда — с мезонином.

Обыденная Москва

Самое удивительное, что старый характер застройки здесь сохранился до наших дней. Выразимся точнее: здесь сохранился тип московской застройки, характерный для периода после отмены крепостного права и до 1917 года. В его экономном, житейском варианте.

Можно даже сказать — будничном варианте.

К 1913 году значительную часть московской застройки составляли одно- и двухэтажные деревянные и полудеревянные (низ — кирпичный, верх — деревянный) дома почти деревенского типа. Аристократические, а позже просто очень богатые кварталы, конечно, застраивались иначе: в допетровский период палатами и усадьбами; позже — дворцами и особняками. (Хотя как раз дворцов в Москве довольно мало, основные дворцовые конгломераты — в Питере). Наиболее богатые купеческие фамилии при строительстве своего жилья полностью копировали архитектурные привычки аристократов: строили роскошные особняки и усадьбы. Купечество победнее выбирало менее затратный вариант: ампирный особняк с мезонином, два в одном. Мезонин позволял снизить налоговую нагрузку на домовладельца; ампирные мотивы тюнинговали купеческое жилище в соответствии с дворянской архитектур-

ной модой. Далее, в ходе строительного бума, стартовавшего после реформы 1861 года, на русскую почву был перенесен формат доходного дома (исначально западный).

Все эти типы жилья «не для всех» — дворцы, особняки, палаты, доходные дома — не были преобладающими. По некоторым данным, к 1913 году три четверти московских домов составляли одно- и двухэтажные строения. Довольно убедительное доминирование. И вот именно тип застройки, характерный для рубежа 19-20 веков, законсервирован на «Сивяковом хуторе» в относительно неплохом состоянии. Сталинская реконструкция этой территории практически не коснулась. Более существенные коррективы внесли новые времена. Здесь есть панельные дома («брежневские»), есть и совсем новая застройка: последний раз дореволюционное здание под строительство снесено в 2010-м году. Но в целом Сивяков хутор, как и встарь, в значительной степени застроен домами (жилимыми и доходными) 19-го — начала 20-го (реже 18-го) века. Есть городские усадьбы. Сохранилась старинная пожарная часть.

Имеются даже палаты — довольно редкий тип старого элитного московского жилья, гораздо более раннего по времени. Но и они перестроены под городскую усадьбу! Внезапно, как говорится. В целом же в этой маленькой части города доминирует позапрошлый век. Классическое время зарождения русского капитализма. В его скорее бытовом, нежели парадном варианте.

Частные дома здесь невелики по размеру и прижимисты по дизайну. Небольшой фронтончик по фасаду. Небольшие наличники. Окна жилых помещений существенно меньше парадных. Со стороны двора этажность увеличена за счет мезонина — мы же помним, это уменьшает налоговую нагрузку. Но в теплое время пить здесь чай удобно и приятно: тихо веет ветерок с



реки, из сада пахнет антоновским яблоком. Присмотр за бизнесом обеспечен, рабочее место в пешей доступности от жилья. Именно так, именно в такой среде жили до 1917 года московские купцы и мещане.

Не обязательно, кстати, бедные или среднего достатка. Скажем, Савва Васильевич Морозов, поселившись здесь в 1830 году, приобрел все владения по нечетной стороне Шелапутинского переулка. Так сказать, переулком оптом.

Скорее всего, именно ему принадлежала чудесная городская усадьба на изгибе переулка, с большим домом и садом, выходящим к Яузе. Сейчас она в запустении, но сильно хотелось бы проникнуть на территорию: из сада должен открываться прекрасный вид.

А средний сын Саввы Васильевича, Абрам Саввич, купил два больших владения на правой, четной, стороне. Чего себя стеснять-то. Однако вдова старшего Морозова, Елизавета Павловна, после смерти мужа собственный дом стала сдавать (в советское время его разделили на коммунальные квартиры). Сама же предпочла жить на съемной квартире в Староконюшенном переулке. Не исключено, что из соображений статуса: если достаток имеется, то нет причин его не показывать.

В таком подходе к управлению недвижимостью Морозова была далеко не одинока. В Замоскворечье довольно много доходных домов, которые владельцы-купцы строили поблизости от собственных особняков и городских усадеб. Решение вполне рациональное экономически, логика его очевидно не дворянская, а купеческая. Это логика бизнеса: активы должны работать. И желательнее под присмотром владельца.

Средний класс. Жилище для него

Весьма вероятно, что примерно по тем же соображениям выстроен и тот дом, в котором сейчас поселился НАУФОР. Это типичный доходный дом — то есть, способ извлечения дохода через меха-

низм арендной платы. А хозяин мог жить поблизости в особнячке. Денег на собственное проживание не считая.

Доходный дом — конечно, тоже частное жилье с повышенной степенью комфорта, простолюдинам недоступное, но уже с иной степенью приватности, нежели особняк. Это устройство сосуществования разных людей, родственными узами не связанных. Но социально все же близких: не аристократов-богачей, но и не представителей низов. Такому дому незачем сохранять традиционную трехэтажную структуру господского дома (1-й этаж служебный — 2-й парадный — 3-й жилой).

При его строительстве исходили уже из новых социальных реалий: капитализм ослабляет родственные связи. И он же внес в умы проектировщиков соображения о необходимости увеличения плотности заселения. Поэтому, сравнительно с прежними типами городской застройки, доходный дом сильно вырос в высоту: до 4-5-6 этажей. Бельэтаж — для наиболее состоятельных; ближе к крыше селятся студенты и отставные военные. Доходный дом замысливался как изначально многоэтажный. Если его основой становился бывший частный особняк, то он непременно надстраивался: в исторических районах Москвы таких домов очень много, если присмотреться.

Но наш дом не надстроен. Он появился на своем месте в начале 20-го века, в новые времена, и с самого начала задумывался как доходный. Как новый по концепции и модный по архитектурному решению. Выделяющийся на общем фоне и высотой и обликом.

Этот замысел угадывается даже внутри, хотя здание подвергалось многократной перепланировке. Но генетика все равно проглядывает: в высоте потолков и толщине стен, в асимметрии окон, в наличии двух лестниц и входов (второй комплект — для прислуги).

Это дом, построенный по индивидуальному проекту. Его автор ничего не знал о типовой, массовой, одинаковой застройке. Жильцы тоже.

Можно сколько угодно восхищаться форматом «оупен спейс», но в нем вполне наглядно реализован подход к сотрудникам как к конвейерному планктону. Подход, экономически вполне резонный. Но обмен идеями, свободная дискуссия, поиск общих для сообщества решений — всё такое требует несколько иной организации. В том числе, пространственной.

Есть нечто глубоко закономерное в том, что НАУФОР теперь разместились именно здесь.