

Г. М. Васильчук

ПРИБУТКОВА НЕРУХОМІСТЬ СТАРОГО ОЛЕКСАНДРІВСЬКА: ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНИЙ АСПЕКТ

У перші роки XX сторіччя Олександрівськ переживав час свого найвищого розквіту. Промисловість, транспорт, торгівля, банківська справа – всі галузі економіки справно працювали, отже, збагачувалося місто та його мешканці. Піднесення економіки супроводжувалося зростанням капіталів, появою вільних грошей, які було варто вкладати в прибуткові проекти.

Метою поданого дослідження є аналіз найбільш характерних економічних і архітектурних складових будівництва та функціонування прибуткової нерухомості повітового міста Олександрівська на початку XX ст. Варто відзначити, що історико-архітектурна проблематика суто академічного ґатунку представлена на шпальтах наукових часописів чи монографічних видань не так вже й широко, чого не можна сказати про науково-популярні виклади з історії Олександрівська [1; 2]. Разом із тим, слід навести й прізвища таких істориків та краєзнавців, як А. Карагодін, К. Карафін, І. Пуха, В. Стойчев, В. Ткаченко, чиї розвідки з історії будівництва нашого міста можуть надати неоціненну допомогу як початківцю, так і фахівцю [3–10].

Однією з найпривабливіших форм вкладання грошових коштів стало будівництво прибуткових будинків, більшість з яких була побудована великими олександрівськими заводчиками та купцями. Так, купець І гільдії, почесний громадянин Я. Лещинський був власником п'яти будинків в Олександрівську, купець І. Куржупов – мав чотири будинки, а власники цегельно-черепичних заводів брати Мінаєви – шістнадцять.

Головною функцією прибуткового будинку було отримання максимального зиску із земельної ділянки. Ціни на землю в центрі міста на початку сторіччя почали стрімко зростати і характерна для раннього повітового Олександрівська садибна забудова замінювалася на багатоповерхову зі збільшенням площі будинків. Слід підкреслити, що одноповерхові особняки XIX ст. були побудовані з високоякісної цегли і були доволі "фундаментальними", що, в свою чергу, дозволяло, не зносячи стару будівлю, збільшувати їх площу за рахунок надбудови другого поверху. З точки зору містобудування, специфікою прибуткового будівництва було те, що ці нові будинки вносили нові тенденції та формували модерний стиль в архітектурний образ старого Олександрівська. Щодо об'ємно-просторового вирішення, то ці споруди поділялися на два типи: Кутові будівлі та будинки-плombs в рядній забудові. Велику композиційну роль відігравали прибуткові будинки, які будувалися на перехрестях вулиць. Їх кутові частини, зазвичай, робилися у вигляді еркера, лоджії або виступу, що завершувалися фронтоном чи баштою зі шпилем. До речі, саме ця архітектурна особливість дореволюційного Олександрівська була підмічена та використана містобудівниками вже радянського Запоріжжя. Важливу роль в оздобленні прибуткових будинків відігравав синтез мистецтв та "оптимістичної еклектики": в композиції будівель використовувалися скульптура, барельєфи, майолікові вставки на верхніх поверхах [3].

Перший триповерховий прибутковий будинок був споруджений у 1901 р. на розі Соборної і Троїцької вулиць (зараз пр. Леніна і вул. Чекистів) купцем Яковом Лещинським. Навіть зараз, коли вже пройшло понад сто років багато мешканців району називають цю будівлю "Будинком Лещинського". Г-образна споруда є прикладом русько-візантійського стилю в архітектурі і багато прикрашена балконами, аттиками, шпилями, ліпним орнаментом та візерунковими поясами з пиляної цегли. Крім того, будинок прикрашали великі годинники. На першому поверсі будівлі, як і зараз, знаходилися магазини, а також попередник кінотеатру – біограф М. Пулавського. На другому та третьому поверхах були помешкання, що здавалися під житло. Прагматизм олександрівських підприємців орієнтував їх на будівництво в центрі міста престижних будинків, з яких був і статок, і авторитет серед громадян. Цей момент є показовим і має велике значення з точки зору характеристики традицій нашого містобудування, які все частіше порушуються та нівелюються через брак історико-культурної освіченості очільників міста.

Інший момент, на який необхідно звернути увагу, також пов'язаний з минулим прибуткового будинку Я. Лещинського. Справа в тому, що під час заворушень 1905 р. будинок було спалено, втрати виявилися просто колосальними і домогосподар зміг приступити до відновлення будинку лише через три роки. Незважаючи на різні обставини, міська управа вимагала оплачувати оренду землі, яка не належала господарю будівлі, але використовувалася під час будівельних або відновлювальних робіт. Резон був дуже простим і звичайно слухним, адже використання міської землі могло розтягнутися надовго і окрім незручностей нічого не давало.

На вулиці Соборній (пр. Леніна, 48) у 1912 р. був побудований ще один прибутковий будинок, який на довгі десятиріччя став окрасою міста. Мова йде про чотирьохповерхову будівлю у стилі модерн із залізним дахом, брандмауерами (пожежними стінами) та сходами, що не горіли. Ця

родзинка Олександрівська була розроблена відомим українським архітектором В. Естровичем та профінансована місцевим нотаріусом Олексієм Аполлоновичем Ланшином. В будівлі О. Ланшин розмістив власну контору, а інші приміщення здавав в оренду різним установам: Союзу кредитних кооперативів Олександрівського повіту, фахівцю із захворювань очей доктору В. Штіду, сінематографу. Історія цього будинку також показова, з точки зору дослідження буремного ХХ сторіччя. У 1960-ті рр. були варварські знищені скульптурні групи на фасаді, у 1980-х рр. зникли баласини балконів.

У 1906 р. земський технік А. Алексєєв розробив проект прибуткового будинку купця І. Куржупова на розі вулиць Покровської і Олександрівської (Свердлова і Дзержинського). Багатьом запоріжцям цей будинок знайомий, адже саме там довгі роки функціонував відомий спортивний клуб "Трудові резерви".

Двоповерховий будинок з темно-червоної цегли мав потужний кутовий ризаліт, прикрашений баштою над якою був симетричний чотиригранний купол. Раніше внутрішнє планування будівлі підпорядковувалося принципам прибутковості й було анфіладним. В цьому будинку розмішувалися класи Олександрівської учительської семінарії, кінематограф "Колізей", канцелярія Олександрівського повітового комітету у шкіряних справах. Пізніше, у 1913 р. у дворі був побудований двоповерховий флігель, площі якого також здавалися в оренду. Місце розташування, якість будинку та кількість прибутку, який приносила ця нерухомість, дозволяли І. Куржупову досить спокійно вести переговори стосовно придбання будинку Олександрівською земською управою. Але договір так і не був підписаний, підприємницькі апетити купця не змогли задовольнити бюджетні гроші.

На перехресті вулиць Троїцької і Олександрівської (Чекістів і Дзержинського) до сих пір стоять два цікавих будинки з розряду прибуткових. У першу чергу, це будинок Х. Беленького, який був побудований у 1908–1909 рр. на місці його садиби з одноповерховим будинком та іншими помешканнями ХІХ сторіччя. Двоповерхова будівля має Г-образну форму. Фасад виконаний у стилі модерн, який був дуже модним віянням в архітектурі початку століття. Цоколь оздоблений плитами сірого граніту, а стіни фасадною цеглою. На перехрестя вулиць будинок виходить ризалітом, над яким була декоративна башта складної форми, що збереглася лише на фотографіях. До речі, за всі архітектурні деталі, що занадто виступали з фасаду і могли впливати на лінійну вуличну перспективу, міська управа зажадала від господаря одноразовий фінансовий внесок до міської казни. І це є дуже прикметним, з огляду на тяглість у традиціях наповнення комунальних бюджетів. Побудувавши будинок, господар зразу ж здав його в оренду "Олександрівському відділенню Руського для зовнішньої торгівлі банку". Фінансові структури були серйозними, а головне грошовитими орендарями.

По інший бік сучасної вулиці Чекістів знаходиться двоповерхова кам'яна будівля, що була побудована у кінці ХІХ ст., але вже на початку ХХ ст. була придбана купцем Л. Потьомкіним і перебудована під прибутковий будинок. Наближеність до Базарної вулиці (Анголенко), площі Шевченка, центральної Соборної вулиці (пр. Леніна) логічно формувало комерційну орієнтацію цієї нерухомості. Новий господар замість квартир першого поверху обладнав три лавки з окремими входами, крім того, прибудував ще одну кам'яну лавку та криту галерею на другому поверсі. Всі приміщення купець через оголошення в газеті здавав в оренду для потреб торгівлі.

Ще однією окрасою вулиці Олександрівської був дохідний будинок одного з братів Мінаєвих, відомих місцевих купців – Олександра Андріановича. Будинок зберігся до сьогодні, хоча і має занедбаний вигляд. Знаходиться він на перехрещенні вже згадуваної Олександрівською вулиці з вулицею Філіповською (Советською). Купець Мінаєв у 1908 р. замислив капітальну перебудову двох невеликих прибуткових будинків, що знаходилися на цьому місці. Проект був замовлений земському інженеру І. Бучинському, який це завдання вирішив дуже оригінально. Він добудував до двох поверхів ці одноповерхові будинки по вулиці Олександрівській, між ними побудував будинок-вставку з аркою на висоту першого поверху, а з боку вулиці Філіповської поставив нову двоповерхову споруду. Таким чином, всі старо- та новобудови утворили нову будівлю, об'єднану масштабом і стилем: псевдоруські фасади з кокошниками та вибагливим багатим декором, невисокими колонами. В будинку були великі прибуткові квартири, а на першому поверсі – постійний двір.

Велика кількість прибуткових будинків старого Олександрівська була зруйнована за часів Другої світової війни або знесена в наступні роки. Дивовижним є те, що майже повністю зберігся великий квартал доходних будівель між вулицями Горького, Анголенко та Артема, які до 1923 р. мали назви Катеринославська, Базарна та Миколаївська відповідно. Будинки, що складають цей комплекс, використовувалися як готелі, мебльоване житло, трактири та магазини. Це було обумовлено тим, що поруч знаходилися Покровський собор, Гостинні ряди та Базарна площа, тобто місце це привертало увагу мешканців та гостей міста, в першу чергу. Забудова зазначеного

кварталу рядна, всі фасади будинків побудовані вздовж вулиць і щільно примикають один до одного.

Найцікавішими прикладами суто олександрівського архітектурного будівництва прибуткової нерухомості є декілька будинків. На розі вулиць Базарної та Катеринославської зараз знаходиться двоповерховий будинок, що належить фабриці "Селена". Але до 1909 р., на цьому місті стояв одноповерховий будинок з глибокими підвалами, що також вказує на його "ділову" орієнтацію. Саме того року мешканки міста сестри Л. Лур'є та Ц. Вірник, отримавши будинок у спадок і оцінивши всі вигоди його місцезнаходження, вирішили добудувати другий поверх. Проект був виконаний техніком Олександрівської міської управи Ф. Пікутовським і вже навесні 1910 р. почалась реконструкція, яка саме й подарувала місту новий прибутковий будинок у характерному "цегляному стилі": цегляні пояски, фільончасті пілястри, складні наличники вікон. Фасад мав карнизи з кронштейнами та прямокутний аттик. Крім того, згідно з чинних протипожежними правилами, будинок було обладнано переходами, що не горіли. Мебльовані кімнати "Гранд-отелю", а саме таку назву отримав будинок, стали вигідним вкладанням капіталу розумних сестер.

Стіна до стіни зі вже згаданим "Гранд-отелем" по вулиці Катеринославській до сих пір стоїть будинок, що колись привертав увагу навіть пересічних громадян і не лише гучною вивіскою "Росія". Будинок у стилі "модерн" з'явився завдяки грошам Ф. Шенделя, на місці його ж будинку, що згорів у 1911 р. Споруда побудована з використанням місцевої силікатної цегли заводчика М. Рутберга. Фасад було декоровано поясками, нішами, прорізами. Над вікнами другого поверху були вмонтовані замкові камені, а вікна першого мали вітринний вигляд. Карниз був прикрашений модульонами та лаконічною кованою огорожею. Як не прикро, останню повністю демонтували невибагливі господарі "Селени" вже у 1990-х рр. Але це вже була традиція, адже ще до них зникли такі деталі входу, як балкон із чавунними стовпами, шпиль та декоративні вазони, що прикрашали аттик. В магазинах першого поверху торгували мануфактурою, швейними машинками, велосипедами, золотими та срібними виробами, окулярами та галантереєю. На другому поверсі були вже звичні мебльовані кімнати.

Цікаво, що власники прибуткової нерухомості, які спеціалізувалися на здачі в оренду мебльованих кімнат, всіма силами намагалися позиціонувати себе в ролі власників готелів, аби не сплачувати трактирний збір. Боротьба з податковим пресом місцевого бюджету, була актуальною проблемою і на теренах старого Олександрівська.

Наступним будинком за готелем "Росія" по вулиці Катеринославській стояв доходний будинок Ф. Бетхера. Побудований у 1911 р. за проектом технік М. Кунтусова як одноповерховий кам'яний будинок, він був надбудований вже у післяреволюційний час.

Кутова ділянка означеного кварталу повністю належала Олександрівському купцю Л. Щедровичу, представнику однієї з найстаріших купецьких родин міста, чий особняк у стилі "модерн" можна побачити до сих пір на вулиці Артема (Миколаївській) напроти будинку управління кондитерської фабрики. Якщо прибрати з таких споруд декор "сучасності", навіть невибаглива фантазія спостерігача може занурити його в реалії дореволюційного повітового містечка.

Не менш цікавим, у рамках представленого викладу, є погляд на будинок, що знаходився на перехресті вулиць Базарної та Миколаївської, і належав купцю Л. Певзнеру. Прибутковий будинок Певзнера був побудований у 1908–1909 рр. за проектом місцевого технік Г. Кацина. Двоповерховою будівлею, в якій зараз знаходиться дирекція вже згадуваної "Селени", привертає увагу чіткими лаконічними лініями та якоюсь специфічною аурою, мабуть через темну від часу цеглу. В будинку деякий час знаходилася приватна жіноча гімназія Т. Павленко, яка опікувалася проблемами жіночої освіти, але довго не могла знайти пристосоване під навчання місце. Слід зауважити, що й будинок Певзнера став не найкращим місцем навчання дівочого контингенту. В цьому випадку наближеність до торгового серця міста стала на заваді успішному розвитку установи. Справа в тому, що вулицю біля цього будинку олександрівські візники обрали місцем свого перепочинку. Коні, екіпажі, а головне самі візники і все, що з ними було пов'язане, не могли стати окрасою приватного навчального закладу.

Через вулицю на згадуваний будинок Певзнера своїм непогано збереженим фасадом дивиться прибутковий будинок Ріхтера. Двоповерховий будинок у популярному "цегляному стилі" був побудований на початку ХХ сторіччя. До сих пір, якщо придивитися, то можна побачити залишки надпису "Аптека". Надпис "Аптека Ріхтера" прикрашав і торець будівлі, але в 1950-х рр. був закритий прибудованими зразками будівельного невігластва. На другому поверсі були кабінети приватного лікаря І. Кроніка, а решту приміщень орендувало Олександрівське агентство Першорозрядної комісіонерської контори "Русь", через яку заключали договори купівлі-продажу, оренди, залогу. До сфери інтересів контори входила і розвідка корисних копалин.

Не можна не згадати і про інший прибутковий будинок вже названого купця І. Куржупова, що знаходиться на сучасній вулиці Горького якраз навпроти відновленого Свято-Покровського собору. Куржупов полюблив здавати свої будинки навчальним закладам і в цьому будинку знаходилися

Олександрівське реальне училище та підготовче училище для середніх навчальних закладів. Цегляний декор фасаду будівлі, що була побудована на рубежі XIX–XX ст. навіть зараз вражає багатством декору. Будинок не ремонтували вже багато років. В різні періоди мешканцями будинку були учні та вчителі середньої загальноосвітньої школи, радіотехнічної школи ДТСААФ, дрібні підприємці, магазини, біржа нерухомості.

Підсумовуючи, необхідно підкреслити, що на сторінках цієї розвідки наведені лише деякі цікаві аспекти з історико-архітектурного минулого нашого міста. Не згаданими залишилися десятки імен заводчиків, купців, адвокатів, службовців, які розвиваючи підприємництво та взагалі економіку Олександрівська, робили це не лише задля отримання миттєвих прибутків, а вкладали свої капітали надовго. Не зайвим буде звернути ще раз увагу і на принципові моменти ставлення місцевої влади до забудови міста, позицію Олександрівської управи в справах із самовільною забудовою. Як приклад, можна згадати поневіряння відомого купця М. Регірера, який у 1910 р. почав будівництво, не дочекавшись дозволу. Ці аспекти, як і багато інших, варто зробити предметом подальших досліджень в рамках локальної історії, адже історико-антропологічний підхід дозволяє вшановувати всіх без винятку “героїв” нашого минулого.

Джерела та література

1. Беляева Л. Дворец на главной площади // Улица Заречная – 2003. – 6 лютого. – № 5.
2. Клименко Н. Дом, которому 97 лет // Запорізька Січ – 2001. – 25 січня та ін.
3. Васильчук Г.Н., Ткаченко В.Г. Банки и финансовые учреждения Александровска на рубеже XIX–XX веков // Хортицкий бизнес-клуб. – 1999. – № 4.
4. Васильчук Г.Н., Ткаченко В.Г. Развитие торговли в Александровске на рубеже XIX–XX вв. // Хортицкий бизнес-клуб. – 1999. – № 5.
5. Васильчук Г., Карафин К. Доходная недвижимость старого Александровска // Хортицкий бизнес-клуб. – 2001. – №1-2.
6. Васильчук Г., Карафин К. Кичкасский мост // Хортицкий бизнес-клуб. – 2001. – №5.
7. Васильчук Г., Карафин К. Строительные материалы Александровска. Кирпич // Хортицкий бизнес-клуб. – 2001. – №6-7.
8. Кузьменко В.В., Сарнацкий А.П. Архитектура города Александровска // Нариси історії Південної України. – Запоріжжя, 1997.
9. Пуха І. Доходний дом Ланшина // Индустриальное Запорожье – 2000. – 4 октября.
10. Запорожье: путеводитель об истории, культуре и современной жизни города. – Запорожье, 1999.

Summary

In the article there was done an attempt to research the most interesting pages of the profit-making Oleksandrivsk's townbuilding in the beginning of the XX-th century on the basis of historically-architectural approach. There is a list of examples of famous pre-revolution buildings of the town, which are still the decoration of the Old Zaporizhzhya.