



УДК 728.83

**И.В. Краснобаев** – аспирант, ассистент

**Казанский государственный архитектурно-строительный университет (КазГАСУ)**

## **К ВОПРОСУ О СОВРЕМЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СЕЛЬСКИХ ДВОРЯНСКИХ УСАДЕБ. ОПЫТ ВЕЛИКОБРИТАНИИ**

### **АННОТАЦИЯ**

В статье предпринята попытка обобщения авторских переводных материалов по современному использованию английских загородных поместий. Особое внимание уделено такому виду использования, как многоквартирное жильё.

**I.V. Krasnobaev** – post-graduate student, assistant

**Kazan State University of Architecture and Engineering (KSUAE)**

## **TO THE QUESTION OF CONTEMPORARY USAGE OF RURAL NOBLE ESTATES: GREAT BRITAIN EXPERIENCE**

### **ABSTRACT**

This article summarizes British sources of information on contemporary usage of rural estates. The particular attention is paid to such type of usage as multifamily housing.

Проблема сохранения и использования сельских дворянских усадеб стоит перед современной архитектурной наукой и практикой, начиная с первой половины XX века, и остается нерешенной. В настоящее время это связано, прежде всего, с несоответствием изменяющихся социально-экономических условий и законодательства, а также профессиональных ориентиров и компетенций специалистов по охране и использованию наследия. В тематике ряда недавних конференций и семинаров по данной теме\* с участием как ученых, так и практиков – девелоперов, владельцев усадеб, в качестве основной присутствует тема поиска адекватных средств сохранения усадебного наследия. В этом смысле настоящее исследование опыта использования загородных поместий в Великобритании представляется актуальным.

В России с отменой крепостного права 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 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 годы, а 595 – с 1945 по 1974. 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. 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 являлись 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. [1, с. 18]. 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

\* Например: «Новый хозяин в старой усадьбе. Немусейные формы владения» (Москва, 2003), «Русская усадьба на пороге XXI века. Пути выживания» (Хмелита, 2003), «Русская усадьба. Век 21» (Москва, 2006) и др.



государства на покупку. Однако значительность последующих собственных затрат на текущие работы не способствовало распространению благотворительных учреждений.

Использование поместий под ведомственные учреждения также 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, как в Pele Hall, Clovenfords, Borders [1, с. 8] или даже скрывающими его как в Newbold Revel, Warwickshire [1, с. 21]. С другой стороны, ведомства имеют свойство упраздняться или переезжать. В случае продажи имения 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 здание используется с целью получения дохода в качестве офисов, управления корпораций, семинарских и конференц-центров, баз отдыха, туристических центров и пр. Использование поместий полностью под офисы и учреждения компаний (корпоративные учебные центры) целесообразно, если объект расположен близко к центрам деловой активности, малоинтересен для публики, но имеет одно-два представительных помещения. Под офисы может использоваться и часть поместья. Очевидно, что спрос на загородные офисы заведомо ниже, чем на городские. Преимуществом сценария является то, что он требует меньших реконструктивных работ, т.к. офисное использование менее регламентировано, чем, например, жилое. Другие виды коммерческого использования площадей, например под хранилища документов, ставит вопрос обеспечения безопасности (пожарной и пр.). Вместе с тем, устройство в помещениях усадьбы, например салона антикварной мебели, как в поместье Winslow Hall, оправдывает затраты [2, с. 107].

Использование поместья под корпоративный или арендный семинарский центр считается многими оптимальным видом использования для поместий среднего и большого размера [5, с. 253]. В качестве примера можно привести поместье Denham Place, Buckinghamshire [1, с. 22]. 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 заинтересованы в краткосрочной аренде загородного комплекса для проведения совещаний руководства. Размещение за городом предоставляет больший комфорт по сравнению с аналогичными функциями в городской среде. Природное окружение способствует

большей концентрации внимания на предмете встречи. Важно отметить, что в условиях реконструкции возможна организация объектов малой и средней мощности. Лорд Марч – владелец поместья Goodwood house, Sussex, сдаваемого им в аренду, – считает, что для эффективного функционирования усадьбы в качестве коммерческого учреждения необходимы следующие условия:

1. Близость к крупным населенным пунктам – источнику клиентуры. В противном случае владельцу необходимо искать специфические рынки, что означает дополнительные затраты на рекламу.

2. Готовность владельца жертвовать некоторой долей приватности жизни.

3. Возможность обеспечить конкурентоспособность учреждения. Во-первых, это высокий уровень персонала, во-вторых, обыгранная «фишка» усадьбы – удобные большие пространства либо аура, домашняя обстановка, возможность общения с владельцем и т.д.

4. В планировке комплекса должно присутствовать достаточное разделение частной и общественной зон, с тем, чтобы, например, ночная активность в одной из зон не мешала спокойствию в другой.

5. Развитость инфраструктуры – гардероб, санузлы, кухня, связь, отопление и др.

6. Продуманные возможности ночевки – на территории усадьбы или в окрестностях.

Обширность необходимых условий приводит к выводу о том, что коммерческие центры не могут быть универсальным вариантом развития усадеб, особенно при сравнении со специализированными новыми комплексами аналогичного назначения [2, с. 103].

Образовательные учреждения, особенно начального и среднего уровня, не оптимальны для зданий с ценными интерьерами. К элементарному детскому вандализму добавляется диссонансная простота школьного оборудования. Также имеет место проблема увеличения площадей и, следовательно, опасность диссонирующих пристроек, особенно в случае школ-пансионов, чего не избежала даже самая известная школа в поместье Stowe, Buckinghamshire [3, с. 51]. Основная проблема для учащихся состоит в необходимости ремонтных работ, а значит более высокой стоимости обучения, не связанной с повышением качества преподавания. С другой стороны, обучение в историческом здании, в природном окружении и при отсутствии шума является более эффективным как в учебном, так и воспитательном плане. Между тем, школы составляют не более 10% от прочих видов использования английских поместий. Существуют случаи преобразования поместий из школ, например, обратно в жилье, как в случае Wardour Castle [5, с. 240-241].

Идеальными, но редкими покупателями поместья для его изначальных владельцев, можно считать тех, кто будет ценить исторические качества дома – реставрационная мастерская, центр изучения ремесел



или образовательный центр. Классический пример – поместье Hawarden, Shropshire, в котором личное собрание книг владельцев превратилось в общественную библиотеку [1, с. 25]. Проблема такого рода заведений состоит в том, что их организация может заинтересовать покупателей только в том случае, если поместье расположено близко к столице или университетскому центру. Поэтому в практическом смысле лучший способ превратить поместье в учебный центр – это начать создавать его самому владельцу. Ditchley, Oxfordshire и Leeds Castle Foundation, Kent появились именно таким образом [1, с. 25].

Устройство в усадьбе отеля является оптимальным выходом для тех случаев, если дома слишком велики для семей, но семьи хотят в них остаться. Отели в исторических домах, как, например сеть Parador в Испании или Relais des Châteaux во Франции, предлагают три характерных отличия от отелей в новых зданиях: историческая архитектура, местная кухня и семейное обслуживание. 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 [1, с. 27]. Хозяйственные постройки поместий также легко могут быть использованы по прямому назначению, т.к. отели нуждаются в кладовых, посудомоечных, прачечных и даже в комнатах для оформления букетов и помещениях для чистки обуви. Кроме того, в случае отелей находит свое применение старая крупногабаритная мебель, с трудом подходящая для семейного использования. С другой стороны, негативное влияние на дома оказывает установка дополнительных ванных комнат. Выделение площадей под дополнительные номера также редко улучшает здание.

Отметим, что перечисленные выше виды общественного использования поместий характеризуются следующими негативными свойствами:

1. Значительный транспортный трафик, в результате которого здание обрастает парковками, лишёнными зелени и портящими вид.

2. Противопожарные мероприятия – несгораемые двери и лестницы, создающие большую опасность порчи интерьеров.

3. Индивидуальный характер проектов. Сложность типизации проектных решений с целью ускорения темпов распространения.

4. Недостаточная экономическая эффективность из-за нестабильного спроса, вынуждающая зависеть от государственных грантов, компенсаций затрат на реставрацию, текущих налоговых льгот и пр.

Все это вынуждает искать более эффективные и системные варианты использования поместий.

Одним из таких вариантов можно считать разделение поместья под жилье для нескольких семей. В данном варианте использования главный дом усадьбы со смежными постройками делится на несколько автономно функционирующих жилых блоков, в ряде случаев с выделением мест общего пользования (холл, лестница). Территория размежевывается между владельцами соответственно размеру квартир и с выделением части общего пользования. 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. Вариантом многоквартирного использования можно считать строительство летних домиков, которые закрываются и освобождаются от мебели на зиму – 3-4 месяца использования в году приносит, по свидетельству экономиста Джона Батлера, такие же доходы, как круглогодичное сельскохозяйственное производство поместья [2, с. 109].

Оптимальным методом управления многоквартирным комплексом в поместье является внешняя управляющая компания, выступающая как юридическое лицо. В её задачи входит обслуживание общих частей поместья (общих фрагментов крыши, фундамента, инженерных сетей, коммуникаций, парка, оград; фасадные работы), обслуживание по дополнительной договоренности личных частей поместья. Это обеспечивает целостность и единообразие текущего обслуживания объекта.

В 1970-е годы использование поместий в качестве многоквартирного жилья было одним из основных способов их сохранения. В 1979-1987 годах в среднем в 80% всех заявок в местные советы по освоению старинных поместий предлагалась реконструкция под жилье [4, с. 40]. 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 [1, с. 30]. Многочисленны случаи размещения в поместьях домов для состоятельных престарелых. В самом известном и дорогом из них – Tabley house, Cheshire недельное содержание стоит от 500 до 1200 \$ в неделю [5, с. 251].

В целом, разнообразие вариантов разделения комплекса между владельцами, жильцами-арендаторами, общими, музейными и другими помещениями обеспечивает универсальность этого сценария использования. Среди других его преимуществ можно назвать следующие:



- экономическая ликвидность в силу стабильного спроса на жилье;
  - возможность распределения ответственности и расходов между несколькими пользователями;
  - отсутствие потребности в новом строительстве;
  - минимальность изменения внешнего вида зданий и их планировок по сравнению с другими видами альтернативного использования;
  - меньшие затраты на обустройство интерьера.
- Воссоздание исторических интерьеров достаточно только в публичных помещениях.

Единообразие требований к жилью дает возможность систематизации проектных решений по преобразованию поместья в жилой комплекс. В частности, можно выделить следующие общие принципы и условия:

- Входы в отдельные квартиры здания желательно компоновать в одном месте, а стоянки и гаражи должны быть максимально скрыты в целях обеспечения вида из окон как одного из главных коммерческих факторов. В большинстве случаев гаражи могут размещаться в помещениях конюшен и каретников.

- В целях рентабельности комплекса размеры квартир должны быть разными. При этом следует избегать слишком больших квартир, т.к. для их продажи нужно обеспечивать дополнительные уникальные условия – особый вид из окон, повышенная обособленность, наличие большого участка земли.

- Реконструктивное вмешательство (изменение фасадов, значимых интерьеров, структуры несущих стен) должно быть минимальным и при необходимости в ущерб удобству планировки квартир.

- 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.

Настоящее исследование позволило нам вкратце познакомиться с английским опытом сохранения и использования загородных поместий. Рассмотренные примеры показывают, что наиболее эффективной формой сохранения и использования загородных поместий является многоквартирное жилье. Несколько уступают ему по рентабельности семейные отели, арендные и корпоративные семинарские центры. Наименее адекватны размещению в поместьях школы и больницы.

Возникает вопрос о применимости этого опыта в России. В силу многих причин общая степень сохранности усадеб в России ниже, чем в

Великобритании. Тоже можно отнести и к историко-культурной значимости российских усадеб в целом. С одной стороны, это сокращает число отечественных усадеб – претендентов на использование с целью получения дохода, а значит способных привлечь инвесторов и девелоперов. Некоторые из таких усадеб вполне могли бы быть использованы под многоквартирное жилье. Активное строительство элитных загородных жилых поселков подтверждает, что состоятельные слои населения готовы жить в соседских сообществах. В этом смысле многоквартирный комплекс на базе дворянской усадьбы может являться альтернативой такому поселку. При этом более тесное соседство жильцов могло бы компенсироваться историчностью здания и более обширной прилегающей территорией. Устройство в усадьбах небольших отелей могло бы дать толчок развитию сельского туризма, прежде всего внутреннего. Вместе с семинарскими центрами они могут способствовать социально-экономическому развитию российского села. С другой стороны, необходим поиск более простых методов сохранения усадебного наследия. В отношении зарубежного опыта целесообразно рассмотреть практики реконструкции более скромной загородной архитектуры – ферм и сельских домов. Что касается организационных аспектов, то здесь может быть полезен опыт волонтерских и других некоммерческих проектов.

В целом, опора на западные примеры – возможно единственный путь спасения Русской усадьбы. С одной стороны, как мы смогли увидеть, Великобритания имеет не менее чем полувековой опыт альтернативного использования загородных поместий. С другой стороны, в России уже имеется опыт адаптации западного опыта. В частности, проект реконструкции усадьбы Вяземских Ленинградской области опирается на опыт английского поместья Champneys [6]. Безусловно, любой западный опыт не может быть эффективно реализован сразу. Необходима его адаптация – прежде всего изменение идеологии законодательных и исполнительных властей, заказчиков и проектировщиков. Ошибки простого копирования западных аналогов неизбежны на этом первом и временном этапе спасения Русской усадьбы, на котором можно достичь снижения темпов разрушения и формирования спроса на усадьбы. После этого можно будет прийти к «своему» пути развития «своих» усадеб.

Статья отражает результаты исследования, проводимого в рамках кандидатской диссертации под руководством доктора архитектуры, профессора Г.Н. Айдаровой.



### Литература

1. Binney Marcus and Kit Martin. Country house – to be or not to be. London: SAVE Britain's heritage, 1982. – 123 p.
2. Butler John. The economics of historic country houses. London: Policy studies institute, 1980. – 138 p.
3. Cornforth John. Country houses in Britain, can they survive? An independent report. London: Country Life for the British Tourist Authority, 1974. – 130 p.
4. Darley Gillian. A future for farm buildings. London: SAVE Britain's heritage, 1988. – 84 p.
5. Littlejohn David. The fate of the English country house. New York: Oxford University Press, 1997. – 344 p.
6. Инвестиционный проект «Усадьба Вяземских». Осиновая роща. Санкт-Петербург // Эндели Лимитед – Бизнес консалтинг, СПА-консалтинг. СПб., 2008. URL: [http://www.endeli.ru/doc/vyaz\\_rus.pdf](http://www.endeli.ru/doc/vyaz_rus.pdf) (дата обращения 10.12.2007).