

**Бондарев Антон Георгиевич**  
 Проект «Ночь истории Харькова»  
**Филиппов Василий Дмитриевич**  
 Самарский государственный технический университет  
**Bondarev Anton**  
 Project «Night of the History of Kharkov»  
**Filippov Vasily**  
 Samara State Technical University

**М.Г. ДИКАНСКИЙ – ПОПЫТКА БИОГРАФИИ**  
**M.G. DIKANSKY – ATTEMPT OF BIOGRAPHY**

*Рассмотрены некоторые приоритеты в сегодняшнем изложении истории зарождения градостроительной науки в дореволюционной России. Предпринята попытка последовательно выявить заблуждения и недоразумения, которые сопровождают описание личности самого яркого, но и самого неизвестного представителя из плеяды пионеров теории градостроительства в России – Михаила Григорьевича Диканского. На основании ранее установленных фактов, вновь открытых архивных материалов и содержания самих работ Диканского сформулирована, насколько сегодня возможно, его непротиворечивая биография. Часть материалов впервые публикуется в современной научной литературе, в том числе статья Диканского «Городской план и жилищная проблема», не потерявшая актуальности на сегодняшний день.*

*The article considers some priorities in today's presentation of the history of the emergence of urban science in pre-revolutionary Russia. The author made an attempt consistently identify misconceptions and misunderstandings that accompany the description of the personality of the brightest, but also the most unknown representative from the galaxy of pioneers of the theory of urban planning in Russia, Mikhail Grigoryevich Dikansky. Using previously established facts, newly opened archival materials and Dikansky's works, the author formulates Dikansky's biography. Some of the materials, including Dikansky's article "City Plan and Housing Problem", which has not lost its relevance to present day, are first published in modern scientific literature.*

**Ключевые слова:** теория градостроительства, Михаил Диканский, дореволюционная Россия, Владимир Семенов, Григорий Дубелир, Арнольд Енш, градостроительство как социальная задача, город-сад, научная биография.

**Keywords:** theory of urban planning, Mikhail Dikansky, pre-revolutionary Russia, Vladimir Semenov, Grigory Dubelier, Arnold Ensich, urban planning as a social task, garden city, scientific biography.

**История изложения истории русской градостроительной науки**

Не так давно вся история науки градостроительства в дореволюционной России сводилась к одному имени: «В 1912 году вышла книга В. Н. Семенова «Благоустройство городов» – первый на русском языке труд, посвященный планировке и застройке городов. Впервые в отечественной литературе широко и профессионально были рассмотрены проблемы строительства и развития городов, «идеальные» города, требования к планировке и архитектурно-пространственной организации улиц, площадей, парков. Четко и ясно были сформулированы главные проблемы градостроительства в России, смело выдвинуты прогрессивные требования борьбы с земельной спекуляцией, принудительного отчуждения земель,

нужных для развития городов, создания закона, регулирующего развитие городов, которого в России еще не было». [1] И далее: «С 1913 г. работа Владимира Николаевича связана с Московско-Казанской железной дорогой. Он проектирует первый в России город-сад – поселок для служащих дороги у платформы Прозоровская (теперь платформа Кратово)». [2]

Пожалуй, лишь в последнее десятилетие стали постепенно проявляться в данной истории и другие имена. [3] При этом выяснилось, что «первый на русском языке труд, посвященный планировке и застройке городов» под названием «Планировка городов» опубликовал в 1910 г. профессор из Киева Григорий Дмитриевич Дубелир [4], а «первый в России город-сад» «Царский лес» в Риге, по инициативе член-корреспондента Санкт-Петербургского общества архитекторов, профессора Арнольда

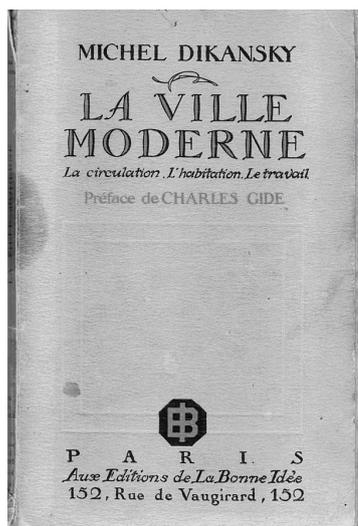


Рис. 1. Обложка книги «La ville moderne» [15].

на основании	Диканский, Михаил Григорьевич	68
ст. к. П.	по имени Григорий Владимирович	57
от 18 дек. 1906г.	свидетель: 1) Александр	40
д. А. 1948	2) Моисей	40
свидетель	3) Николай	4
от 1906г.	4) Григорий	17
	5) Григорий	15
	документы: 1) Григорий - Гера	21
	2) Григорий	13
	имя Александра - Григорий Владимирович	40
	свидетель: 1) Григорий	17
	2) Александр	14
	3) Григорий	7
	имя Моисей - Гера Владимирович	41
	свидетель: 1) Александр	7
	2) Мель	4

Рис. 2. «Гильдейские списки о купцах, возобновивших и не возобновивших купеческие свидетельства», 1909 г. [16].

Карловича Енша, по проекту берлинского архитектора Германа Янсена от 1902 г., начал строиться в 1908 г. [5] и к началу Первой мировой войны успели возвести 109 домов.

В России до революции по теории градостроительства был издан целый ряд книг: монографии Г.Д. Дубелира «Планировка городов» (1910), «Городские улицы и мостовые» (1912); А.К. Енша «Города-сады: (Города будущего)» (1910), «План и застройка городов» (1914); В.Н. Семёнова «Благоустройство городов» (1912) и яркая книга М.Г. Диканского «Постройка городов, их план и красота». Биография В.Н. Семенова, хоть и с толстым слоем патоки и лака, всем хорошо известна [2], биография Г.Д. Дубелира, правда, без какого-либо указания причин его полного ухода из градостроительства в конце 1920-х гг., также была опубликована [6], биографию А.К. Енша, хоть и не в научной литературе, найти можно. [7] Сведений о Диканском в научной литературе по существу нет, те, что есть, противоречат друг другу, а вне научной литературы – совершенная путаница. Статья призвана в какой-то степени восполнить пробел, проанализировав все доступные сегодня источники, включая его труды, один из которых приведён в приложении к ней.

### Известное и неизвестное о Диканском

Первая путаница – имя и отчество. Вызвано это тем, что в российских публикациях никогда не приводились полностью – лишь инициалы М.Г. Поэтому в научной литературе он фигурирует

сразу под несколькими именами: Матвей Григорьевич (Мойша Гершович) [8], Мойша Гершович [9], Моисей Григорьевич [10], Михаил (Моисей) Григорьевич [11]. В Российской Государственной библиотеке (РГБ, бывшая Библиотека им. Ленина) его градостроительные труды в России и книги в эмиграции числятся под именами: Моисей [12], Михаил Григорьевич [13] и Матвей Григорьевич (все остальные). Лингвистические исследования показывают: при адаптации в иной культурной среде у евреев «механизм трансформации имени включает некий промежуточный шаг – в цепочку включается деминутив: традиционное имя (как правило, это идишское или ивритское имя в полном варианте или деминутиве) – этнически нейтральное имя в деминутивной форме – современное, этнически нейтральное имя в полной форме: Моисей/Мойше – Миша – Михаил». [14] То есть, во всех случаях (кроме Матвея) речь идёт об одном и том же имени человека: при рождении Моисей/Мойше, а в результате адаптации в русской культурной среде Михаил. Дополнительное подтверждение этому можно найти в заключительной работе Диканского по теории градостроительства, включившей все идеи предыдущих, и изданной в эмиграции на французском языке (в каталоге РГБ отсутствует): он её подписал Michel Dikansky (рис. 1). [15] То же можно утверждать и об его отчестве, в отношении которого разногласий в источниках нет: при рождении Гершевич, а после адаптации Григорьевич. Из этого следует, что имя одного из пионеров русской теории градостроительства – Михаил Григорьевич Диканский.



Рис. 3. Доходный дом Медвенского (1908) и особняк Нуджиевской (1913).

Второе заблуждение. О происхождении имени и отчества Матвей Григорьевич – к нему приписано подавляющее большинство книг Диканского, хранящихся в РГБ. Ответ на него получил один из авторов в Государственном архиве Харьковской области: найдены «Гильдейские списки о купцах, возобновивших и не возобновивших купеческие свидетельства» на 1909 г. с перечнем членов семьи купца 1-й гильдии Герша Иосифовича Диканского и их возрастом (рис. 2) [16].

Из перечня следует, что инициалами М.Г. в этом семействе обладали двое мужчин. Один, Моисей (впоследствии Михаил), как автор публикаций по градостроительству, был определён выше, а родной брат, Мордухай, который был младше на 23 года, впоследствии стал Матвеем. С осени 1908-го по 1912 г. Мордухай получал образование в Германии: первые два года в Мюнхене, затем – в Берлине и Гейдельберге. По возвращении поступил в Харьковский университет на юридический факультет. Имея прекрасное образование и степень доктора права Гейдельбергского университета, Мордухай Гершевич в 1914 году открыл в Харькове бюро выдачи юридических справок и консультаций. Матвей никуда не эмигрировал и после революции он, так же, как и старший брат, всерьёз занялся научной работой, в области экономики – исследованиями монополий. В фондах РГБ также хранятся и его книги, первая из которых была издана в 1926 г. [17], а последняя – в 1966-м [18]. Поэтому представляется вероятным, что после эмиграции Михаила во Францию, во избежание списания книг эмигранта (то есть предателя и врага народа) все они (благо, расшифровки инициалов нигде не было) были приписаны благонадёжному Матвею. С образованием Матвея связано ещё одно заблуждение, на котором впервые споткнулся виднейший

историк архитектуры А.Ф. Крашенинников, который первым стал собирать материалы биографии градостроителя Диканского: «А.Ф. Крашенинниковым выявлено, что Диканский был также юристом» [8]. Основание этому предположению дают две работы [19, 20], но обе изданы в 1916 и 1918 гг. не в Харькове, а в Петрограде – при том, что юридической практикой Матвей занялся в Харькове в 1914 г. (в возрасте 21 год от роду), что делает предположение об его авторстве справочной литературы просто невероятным. Кем по образованию был Михаил Диканский и почему он мог владеть юридическими вопросами строительства, суждение последует ниже.

Третье сомнительное утверждение: автор первых книг по теории градостроительства был архитектором, в Харькове и даже во Франции существуют здания, построенные по его проектам. Согласно [10], «по мнению исследователей его творчества, в 1904 - 1914 гг. по его проектам в Харькове было построено несколько доходных домов, типография и гостиница «Палас». ... В 1931 г. по его проекту был построен отель «Хуана» в Антибе, Франция». Проще всего проверяется авторство проекта отеля во Франции: его автором является Георгий (Жорж) Диканский (1881-1963), «во Франции с 1901. Окончил в Париже Академию изящных искусств (1913), Высшую архитектурную школу» [11]. Подтверждение этому можно найти и на сайте самого отеля [21]. Сложнее определить авторство зданий в Харькове, тем более, что есть перечень, впервые приведённый А.Ф. Крашенинниковым и повторённый в работе [10] (дан с учётом прошедших переименований улиц):

1. Доходный дом Немировского, Театральный пер. 5 (1904 – 1905).



Рис. 4. Доходный дом Немировского и жилой дом с конторой Зильберберга (1905).

2. Контора и жилой дом Диканского, ул. Сумская 96-98 (1905-1907).

3. Контора и жилой дом Зильберберга, ул. Донец-Захаржевского 2 (1905).

4. Типография Зильберберга, ул. Донец-Захаржевского 6/8 (1908).

5. Доходный дом Диканского, ул. Чернышевская 80 (1905).

6. Доходный дом Шкаффа, ул. Сумская 88 (1914).

7. Доходный дом Медвенского, ул. Ярослава Мудрого 14 (1908).

8. Особняк Нуджиевской, ул. Мироносицкая 86. (1911-1913).

9. Гостиница «Палас», ул. Коцарская 9 (1913-1914).

10. Доходный дом Диканской, пер. Короленко 10 (ок. 1912).

Если сравнивать эти здания, сразу бросается в глаза удивительная неразборчивость в стилях (рис. 3) архитектора Диканского. Если при сравнении дома Медвенского (который был построен 2-этажным в XIX в. и затем достроен до 3-го этажа) и особняка Нуджиевской, имели место, по крайней мере, 5 лет разницы во времени, то дома Немировского и Зильберберга, построенные в одно время (рис. 4), свидетельствуют о полном раздвоении внутри одной творческой личности.

У авторов нет никаких оснований подозревать М.Г. Диканского в шизофрении, и этот разноречивой

стилей может быть вызван лишь одной причиной: авторами всех этих зданий являются разные архитекторы. Версия о том, что Диканский был архитектором, впервые возникла в работах харьковского архитектора и видного краеведа Александра Юрьевича Лейбфрейда (1910-2003), как минимум, ещё в 1985 г. [22], а затем появилась в научной литературе. Исследования, проведённые в Государственном архиве Харьковской области, показали, что все «его» здания объединяет одно: Диканский (иногда вместе с женой Глафирой Николаевной / Гитой Насоновной) некоторое время являлся их владельцем, затем их продавал, а затем некоторые из них вновь покупал [23]. Объяснение такому «архитектурному творчеству» весьма простое: Диканский владел строительной компанией и был купцом 1-й гильдии. Об этом в более поздней своей работе написал и сам А.Ю. Лейбфрейд (Рис. 5), не задумавшись о возможности для архитектора-творца такого совмещения родов деятельности:

*Заметной фигурой среди харьковских архитекторов в предреволюционные годы был Моисей Григорьевич Диканский. Он родился в 1869 г. в многодетной семье, которая в 1890-х гг. переселилась из Севастополя в Харьков. Отец будущего зодчего основал предприятие по изготовлению лаков и красок и был причислен к купеческому сословию. Своих сыновей, Моисея и Матвея, он отправил учиться за рубеж, где первый приобрел специальность архитектора, а второй — правоведа.*



Рис. 5. А.Ю. Лейбфрейд.

Архитектор, возвратившись в Харьков, открыл в 1902 г. строительную контору и получил статус купца 1-й гильдии. Диканский построил в городе около 15 различных зданий [24].

Ведь слова «Диканский построил» с полным основанием можно отнести и к архитектору, и к застройщику. На данный момент нет доказательств наличия объектов архитектурного творчества Диканского или, хотя бы признаков такого творчества, у купца 1-й гильдии, а подтверждение этой гильдии есть во всех справочниках того времени (рис. 6).

С другой стороны, профессиональный застройщик и владелец доходных домов, имея прогрессивные взгляды (в архиве обнаружены документы о негласном надзоре полиции над женой Диканского [25] (рис. 7), из-за чего семье в 1900 г. было отказано в разрешении на переезд в Москву), может быть компетентен в авторском праве и в социальных сторонах градостроительства – а ведь именно внимание к юридическим и социальным

вопросам и отличает работы Диканского от работ других пионеров теории градостроительства в России:

«Диканский не только анализирует ее собственно градостроительные стороны (плотность застройки, озеленение, экономическая рентабельность и т. д.), но и обращает внимание читателя на социальную программу идеи Говарда. «Понятно и справедливо, - пишет Диканский, - чтобы ценность, создаваемая коллективом, принадлежала ему же. И поэтому в городе Говарда нет частной собственности на землю. Она принадлежит всей общине, которая сдает ее отдельным лицам на правах арендного пользования... Таким образом мы имеем в данном случае не только реформу внешних очертаний современного города, - в эту новую, им созданную форму Говард вкладывает и более глубокое внутреннее содержание. Уничтожение частной собственности на землю, т.е. прироста земельной ренты – этого главнейшего источника несправедливого обогащения, - должно иметь своим последствием удешевление всех предметов первой необходимости – жилищ, съестных припасов и проч. А это, в свою очередь, повлечет за собой повышение общих условий жизни. Словом, Говард желает видеть в своем городе-саде социальный эксперимент» [9].

На основании изложенного выше, отсеяв путаницу, заблуждения и сомнительные утверждения, можно попробовать составить адекватную на сегодня примерную биографию Диканского, взяв за основу немногие достоверные факты и архивные материалы, его труды и наиболее вероятные предположения, основанные только на этом.

#### Примерная биография М.Г. Диканского

Михаил Григорьевич (Моисей/Мойше Гершевич) Диканский родился примерно в 1869 году в многодетной семье купца Герша Иосифовича



Рис. 6. Небольшой фрагмент справочника «Весь Харьков» (1916).

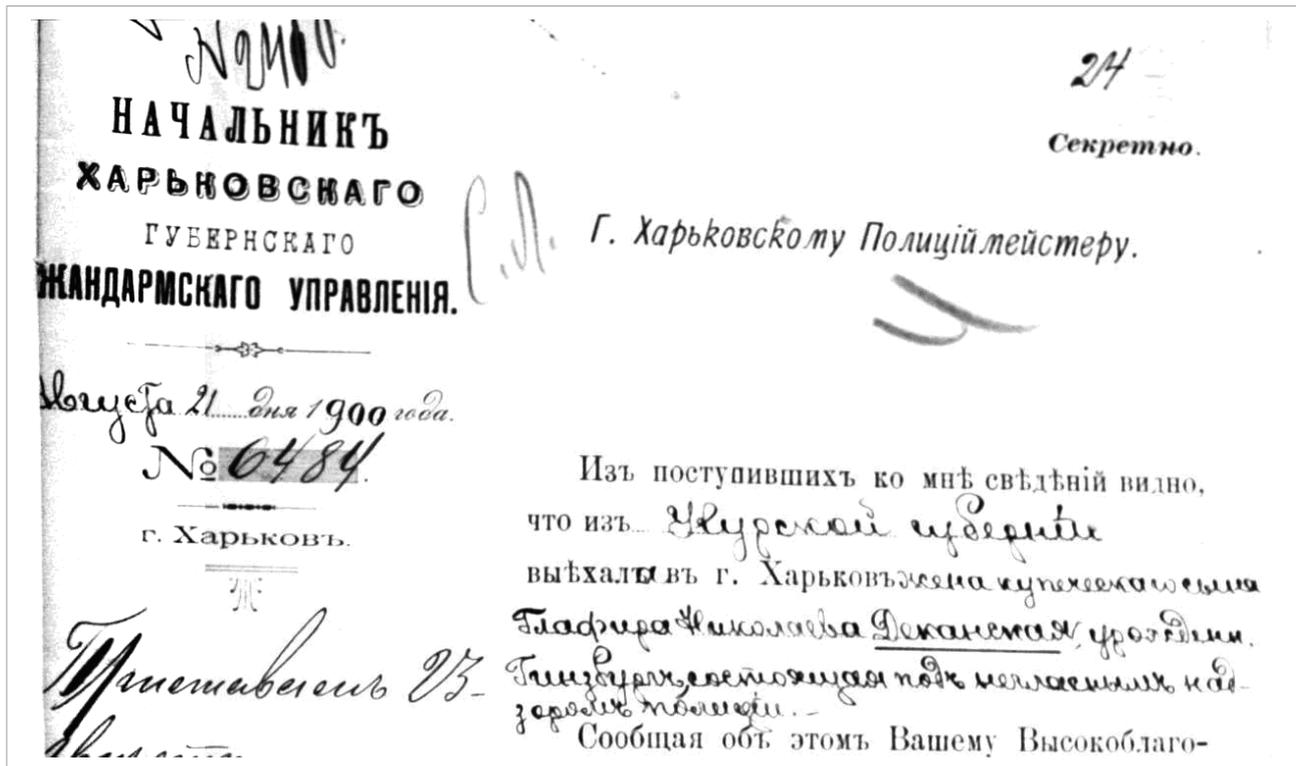


Рис. 7. Доклад Харьковскому Полицеймейстеру о передвижениях Г.Н. Диканской [25].

Диканского. Дата неточная, так как вычислялась по документам харьковских архивов, в которых фиксировался его возраст и дата составления документа (как, например, указано на рис. 2). Указание города Харькова в качестве места рождения не соответствует действительности, так как семье Диканских в 1892 г. разрешили переселение в Харьков, а к концу года Герш Диканский завершил его и был перечислен из Севастопольских купцов 1-й гильдии в Харьковские [26] (рис. 8).

Во время переезда в Харьков Михаилу (Моисею) Диканскому было примерно 23 года. В то же время брат Матвей (Мордухай), который был младше его как раз на 23 года, вполне мог в Харькове родиться – именно с этим может быть связано указание Харькова в некоторых источниках как места рождения Михаила Диканского. Место жительства Диканских до прибытия в Харьков неизвестно, известно лишь, что Герш был Севастопольским купцом – это значит, что Михаил мог родиться как в районе Севастополя, так и в Диканьской волости Полтавского уезда Полтавской губернии, откуда и произошла их фамилия (обязательные и неизменные фамилии для евреев были введены в России в 1835 г. [27]).

Сведения о его образовании, в самых общих чертах изложенные А.Ю. Лейбфрейдом [24], находят подтверждение в немецких источниках,

где сказано, что обучение проходил в Германии, однако, место обучения также не приводится [28]. Необходимо уточнить, что в отличие от версии сформировавшегося в советское время архитектора Лейбфрейда, в конце XIX в. в Германии не было профессии архитектора, существовала профессия гражданского инженера и архитектура была лишь одним из её направлений. Эту квалификацию, умение строить не только дома, но и дороги, а также инженерное обеспечение городов, Диканский получил в Германии, что наверняка

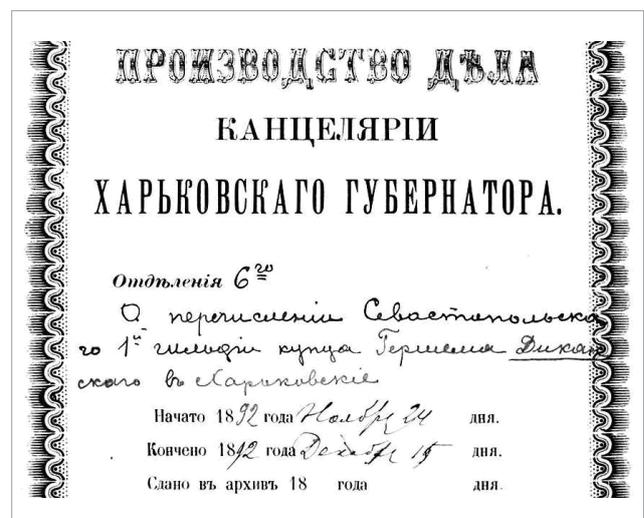


Рис. 8. Обложка дела о перечислении Герша Диканского в Харьковские купцы (1892) [26].

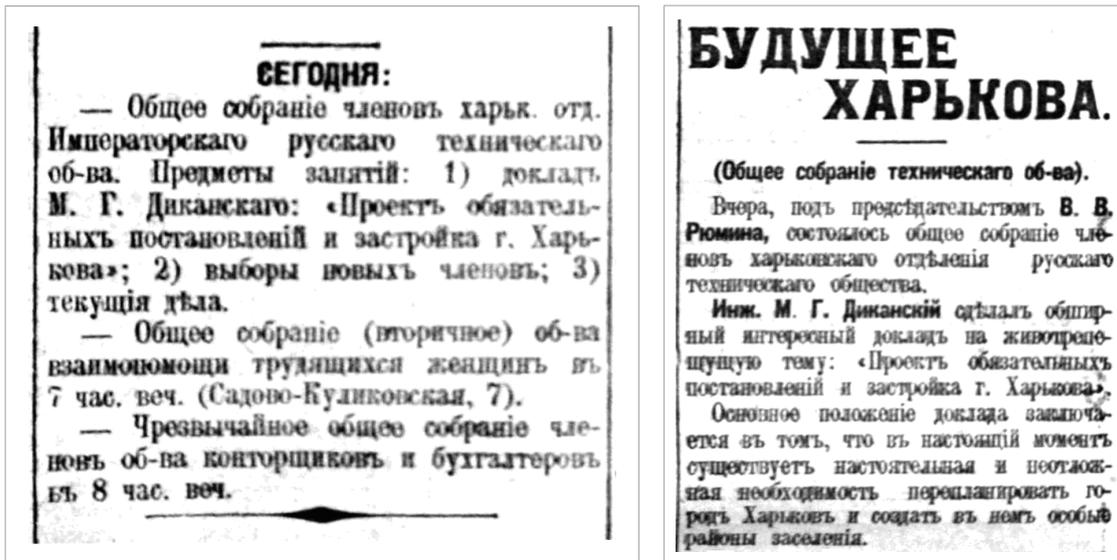


Рис. 9. О собраниях русского технического общества (газета «Утро», 20 и 21 мая 1913 г.).

впоследствии способствовало успеху его строительной компании. Именно как инженер, он и сделал доклад о плане застройки Харькова на общем собрании харьковского отделения Императорского русского технического общества (рис. 9).

Нужно заметить, что 23 января 1907 г., когда Диканский делал своё сообщение «Борьба с жилищной нуждой» для общего собрания Императорского СПб. Общества архитекторов, никакого титула перед его именем не было указано (рис. 10).

На этом обсуждение легенды «архитектор Диканский» можно считать законченным. Эта тема, безусловно, требует дальнейших исследований, в направлении поиска настоящих авторов зданий, которые были возведены его строительной компанией и приписаны ему.

Именно организация этой строительной компании в 1902 г. является на сегодняшний день для научной литературы первым событием с конкретной (а не относительной) датой в биографии Диканского. Однако, из архива авторам известен упомянутый выше факт неудавшегося в 1900 г. переезда Диканского с женой в Москву. 28 февраля 1900 г. из Правительствующего Сената он получил отказ на свою жалобу в адрес московского

Обер-полицмейстера «за не разрешение просителю и жене его приезда и жительства в г. Москве по торговым делам» [29]. Факт говорит о том, что семья Диканского (ещё не имея детей) уже была вполне состоятельной для переезда в одну из российских столиц и жизни в ней, а это могло быть либо в случае наличия своего дела, либо в случае непосредственного участия в деле его отца. Так или иначе, «торговые дела» у Диканского уже существовали, и он нуждался в их расширении на столичном уровне. Этими делами была занята его жизнь в течение 10 лет, от приезда в Харьков и до открытия строительной фирмы. Решение заняться строительством не могло быть случайным – скорее всего, это могло быть естественным продолжением весьма вероятных занятий по торговле землёй и недвижимостью в городе.

Научная биография Диканского началась в январе 1907 г., с упомянутого сообщения на общем собрании Императорского СПб. Общества архитекторов (куда, вероятно, он был приглашён как застройщик, отчего был упомянут без титула) которое затем в виде ряда статей под названием «Жилищная нужда» было в том же году опубликовано в журнале «Зодчий» [30]. Этот доклад

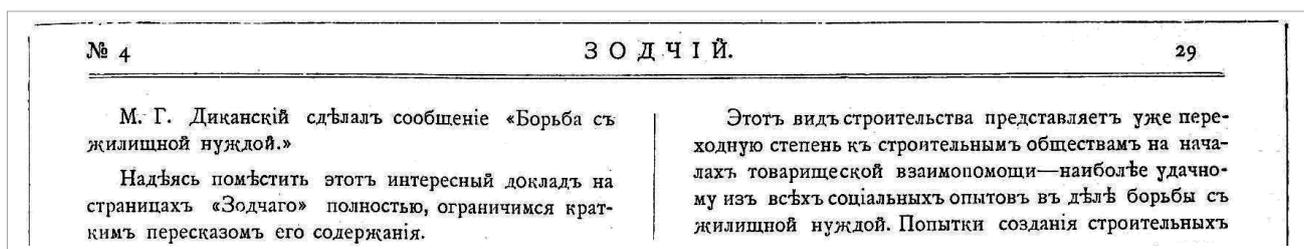


Рис. 10. О сообщении Диканского общему собранию Общества архитекторов («Зодчий», 1907, №4).

многим (прежде всего, структурой) напоминал работы видного русского экономиста и марксиста Владимира Владимировича Святловского «Квартирный вопрос» (1898) и «Жилищный вопрос с экономической точки зрения» (1902), однако до Диканского жилищную проблему в России никто с точки зрения градостроительства не рассматривал. Начиная с этой статьи, социальные аспекты градостроительства, явно или неявно, присутствовали во всех работах Диканского, и большая их часть была посвящена поискам решения «жилищного вопроса» градостроительными и социальными методами. На одной из книг, «Квартирный вопрос и социальные опыты его решения» (1912), было посвящение: Глафиръ Николаевнъ Диканской, которая своими «неблагонадёжными» взглядами, несомненно, её появлению способствовала. Обобщением всех его работ до революции стала книга «Постройка городов, их план и красота» (1915), в которую в виде глав был включен ряд его предыдущих статей и выступлений.

О времени революции и гражданской войны в жизни Диканского можно судить лишь по его книгам. Помимо вышедшего в Петрограде в 1918 г., однако, подготовленного, скорее всего, до революции, «Русского строительного законодательства», две книги были изданы в Харькове: в 1918 г. совсем небольшая брошюра (32 с.) «Как рабочему добыть здоровое жилище», издательством социал-демократов меньшевиков «Социалист», и третье, переработанное и дополненное, издание книги «Квартирный вопрос и социальные опыты его решения», под названием «Жилищный вопрос: в тексте рисунки кооперативных домов и рабочих жилищ» – книга была издана в 1919 г. Товариществом потребительских обществ Юга России (ПОЮР). Сотрудничество с ПОЮР было не случайным – это товарищество было одним из крупнейших потребительских союзов России, а с жилищной кооперацией, чем дальше, тем всё больше, Диканский связывал возможность реального решения жилищного вопроса. ПОЮР во время гражданской войны, и до введения большевиками продразвёрстки, действовало практически независимо от власти в Харькове [31], несмотря на реквизиции и грабежи всех воюющих сторон, находя с каждой общий язык. Судя по орфографии, книга была напечатана во время белогвардейского правления, из чего можно сделать вывод, что Диканский являлся сторонником белого движения. Вероятно, дело тут в собственности, которую красные обещали отнять, а белые сохранить, иначе это



Рис. 11. Книга «Жилищный вопрос» (1919).

вызывает удивление. Так в резолюции харьковского съезда акционеров Московского Народного Банка Юга России (главный расчётный банк кооператоров) в октябре 1919 г. по «украинскому вопросу» отмечалось, что при Деникине «во многих местах Украины началась травля украинской национальности... преследование украинского языка», а в резолюции «по поводу еврейских погромов» было сказано, что «в последнее время на Юго-западе России прокатилась волна еврейских погромов, беспрецедентных даже в истории еврейского народа» [31]. Так или иначе, во второй половине 1919 г. Диканский находился в Харькове, издавал свою книгу, а затем, согласно достоверным источникам [11], в этом же году эмигрировал из России.

О его жизни в эмиграции в период с 1919 по 1924 гг. известно лишь, что в итоге он поселился в Париже. Однако, в 1925 г., вероятно, в связи с появлением и укреплением НЭП, и вызванным этой политикой быстрым ростом экономики, Диканский вновь приезжает в Россию, на этот раз в Москву, и в течение двух лет публикует ряд книг, в том числе одну в серии Жилищная кооперация, а также, совместно с Е.Л. Любинским, серию книг об истории потребительской кооперации:

- Диканский М.Г. Борьба за рабочее жилище; Центр. упр. печати ВСНХ СССР. - Москва: Мосполиграф, 1925 (10-я тип. «Заря коммунизма»). - 93 с.

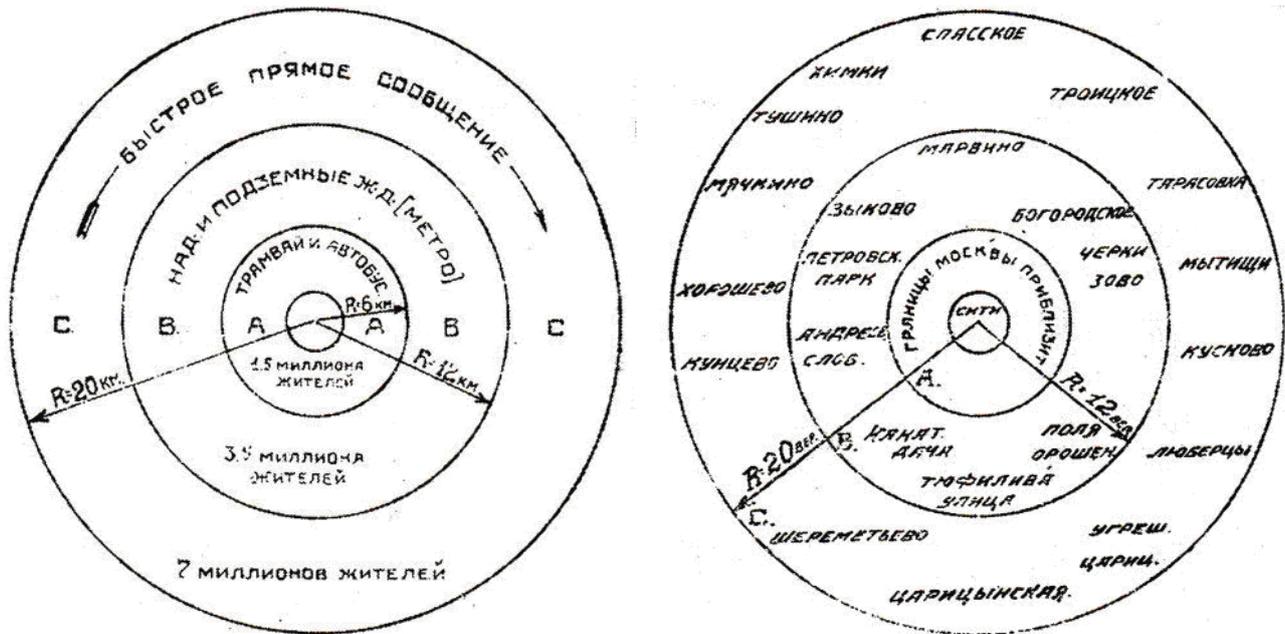


Рис. 12. М.Г. Диканский. Общая диаграмма радиусов транспортного планирования города и диаграмма Диканского применительно к Москве (1926) [9].

• Диканский М.Г. Проблемы современных городов: Движение в больших городах. Кризис жилища; С предисл. В.Я. Белоусова. (Библиотека «Жилищная кооперация»; № 7) - М.: Вопросы труда, 1926. - 91 с.

• История потребительской кооперации в Западной Европе / Е.Л. Любинский, М.Г. Диканский. - Москва: Центросоюз, 1925. - (Заочные кооперативные курсы Центросоюза. Отдел кооперативного просвещения; № 10). Вып. 1-6.

Трудно сказать с чем это было связано, возможно, он таким образом пытался вновь оказаться полезным Отечеству, и заодно вновь попытаться поселиться в Москве, чего он не смог в 1900 г. В книге «Проблемы современных городов» была изложена оригинальная концепция городского расселения, основанная на идее города-сада, однако прямо связанная со временем передвижения по городу:

«В те 30 минут, которые мы считаем нормальной продолжительностью поездки мы можем сделать в среднем пешком 2 километра, в трамвае - 6 км, на городской железной дороге или метро - 12 км, а вне городской черты - до 19 км» [9].

На основании этого Диканский разработал схему-диаграмму для крупного города, разделив его на три концентрические зоны вокруг нежилого общественно-делового центра.

«В зависимости от устройства тех или иных путей сообщения можно, не выходя из пределов

поездки в тридцать минут, обслуживать территории с населением в полтора миллиона человек при трамваях, три с половиною миллиона - при метро и семь миллионов - при быстром сообщении скоростью в 40 верст в час или около 20 верст (километров) в полчаса». Первый пояс имеет радиус 6, второй - 12, третий - 20 км, а общий диаметр города - 40 км». (рис. 12) [9].

Применительно к Москве он свою диаграмму прокомментировал так:

«Маленький кружок в центре обозначает сити, т.е. торговый, нежилой центр. Радиус в шесть километров охватывает приблизительно нынешние границы Москвы. Общее количество населения, которое может быть обслужено различного рода путями сообщения, соблюдая продолжительность поездки в 30 минут, составляет двенадцать миллионов человек... Радиус в 20 км, открывающий нам обширные площади на семь миллионов человек... Само собою разумеется, что в этих отдаленных районах, где есть еще много свободных земель, можно будет избежать обычных монотонных и банальных планировок наших предместий. Там будет возможность производить заселение по типу новейших городов-садов и стремиться к реализации художественных задач» (рис. 12) [9].

Предложения Диканского по развитию Большой Москвы обсуждались наряду с некоторыми другими [9], но ни одна из концепций, появившихся

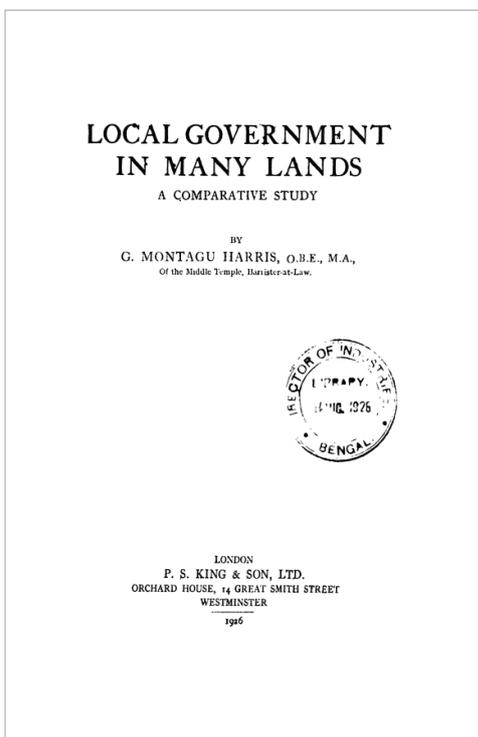


Рис. 13. «Местное самоуправление во многих странах. Сравнительное исследование», 1926.

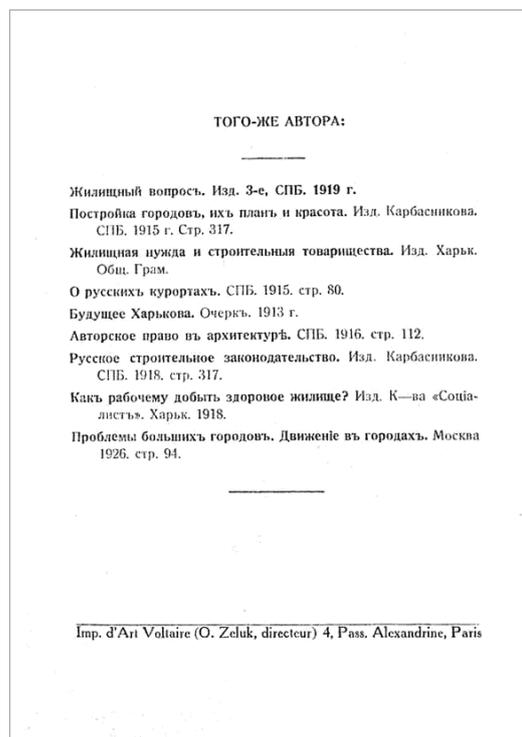


Рис. 14. Обратная сторона обложки книги «Мысли о застройке Палестины».

в это время, к исполнению принята не была. Вероятно, это и послужило одной из причин его возвращения в Париж.

По возвращению во Францию, в 1927 г. Диканский подготавливает и издаёт сразу две книги. Дата выпуска на одной из них не указана (поэтому в библиотеках она датирована приблизительно: 192-?), но внимательное изучение её текста позволяет вполне однозначно определить год её издания. Это книга «Мысли о застройке Палестины». В своём предисловии она представлена как «беглые очерки, воспроизведённые из парижского «Рассвета», где они были полностью напечатаны» [12] (журнал «Рассвет» был еженедельным органом Федерации русско-украинских сионистов (в эмиграции), а затем орган Всемирного союза сионистов-ревизионистов. Выходил в Берлине с апреля 1922 г. по май 1924 г., затем в Париже с декабря 1924 г. по декабрь 1934 г. Представлял собой журнал (24 страницы), хотя по традиции именовал себя «общественно-политической и литературной газетой» [32]). В основном тексте книги можно встретить следующее: «В своей только что вышедшей книге «Муниципальный режим в разных странах» бывший английский министр гигиены Монтэгю-Гаррис даёт по этому поводу ряд интересных данных» [12]. Речь, несомненно, идёт

о книге Монтегю Харриса «Местное самоуправление во многих странах. Сравнительное исследование», вышедшей в 1926 г. (рис. 13) [33].

Книга Харриса была напечатана в 1926 г. в Лондоне, затем должна была попасть во Францию, где Диканский должен был её прочесть, затем написать и опубликовать ряд своих статей в журнале «Рассвет», затем собрать их, подготовить для публикации в виде отдельной книги – при этом на её обратной обложке указана выходящая, но до автора ещё не дошедшая (потому название не совсем верное), в 1926 г. в Москве книга «Проблемы современных городов: Движение в больших городах. Кризис жилища» (рис. 14). Таким образом, «Мысли о застройке Палестины» могли выйти из печати только в 1927 г. – никак не раньше, но и не позже. Ряд характерных цитат из этой книги:

«Эти немногие существующие города, лежащие на территории Палестины – имеют ли они планы расширения, как хотя бы самые глухие города Германии, не говоря уже об Англии? Нам известно, что только Тель-Авив додумался до этого, но, к сожалению, надумал это, когда уже было поздно, то есть, когда город уже выстроился и когда план его был уже безнадежно испорчен! Тель-Авив экспонировал свой план в Grand Palais в Париже, в октябре 1925 года, на последнем Международном

Конгрессе городов. С болью в сердце надо сказать: он лучше сделал бы, если не экспонировал бы этот план перед мировой аудиторией...» [12].

Он приводит в пример историю района Сиди-Габер в соседней египетской Александрии:

«Обычно в этих случаях во всех городах Европы и Америки начинается вакханалия с земельными участками. Земля быстро раскупается спекулянтами и затем идет ажиотаж с перепродажей. Землю кромят на случайные куски, и когда город начинает обстраиваться интенсивно, уже нет возможности вводить те или иные необходимые улучшения. В Сиди-Габер, однако, сидят люди, смотрящие далеко. Там всего этого не было. На эту новую территорию не был пущен ни один застройщик раньше, нежели был проделан целый ряд подготовительных работ. Тщательно были изучены местные условия, выработана обстоятельная программа и на составление плана будущего города был объявлен конкурс, широко для всех доступный» [12].

Диканский в 1927 г. делает выводы для Палестины:

«В первую очередь надо создать для всей Палестины центральное технико-художественное учреждение, ведающее делом градостроительства. Это учреждение должно иметь не столько инспекторский, сколько практический характер. Этот Национальный Институт для градостроения в Палестине должен взять в свои руки высшее руководство застройкой страны. Здесь должно быть отмечено, что самая застройка городской территории зданиями и домами, вообще, не входит в компетенцию Института градостроения. Однако, поскольку строения в своей массе являются элементами городского плана, Институт, не входя в оценку характера застройки и её сущности, тем не менее предрекает ей массовые формы. Так, он распределяет группы районов жилых домов с их сравнительно невысокой и слабой плотностью заселения, затем фабричные и торговые районы с более высокой и интенсивной застройкой и, наконец, общественные и муниципальные здания, площади, улицы, сады, парки, скверы, игорные площадки и проч. Таким образом, Институт Градостроения квалифицирован лишь для общего распределения на территории города строительных масс. Вопросы же постройки каждого здания разрешаются специальными местными организациями, Архитектурно-Художественными Комиссиями, учреждаемыми отдельно в каждом городе и имеющими такой же смешанный состав: тех-

ников и художников, городских деятелей и представителей заинтересованных и компетентных общественных групп. Обе описанные выше организации — центральный Институт Градостроения и местные Архитектурно-Художественные Комиссии облечены, разумеется, административными санкциями. Параллельно с этими учреждениями необходимо создать — и это особенно важно — во многих палестинских городах и поселениях цикл ассоциаций и кружков любительского типа, примерно носящих название: Общество друзей Тель-Авива... Тиберию... и т.д. Эти общества пропагандируют идеи совершенного города, культивируют любовь к своему родному месту, и отсюда деятельность их заключается в том, что они содействуют оздоровлению и украшению своего города, стремятся к сохранению и насаждению всякой зелени и цветов, устраивают конкурсы фасадов домов, заботятся об охране пейзажей и памятников старины, а также борются со всем тем, что обезображивает город». [12].

Неизвестно, какова была реакция сионистов на эти предложения, известно лишь, что первый план города в Палестине, предложенный в 1925 г. и разработанный в 1927-1929 гг. для Тель-Авива шотландским социологом Патриком Геддесом (утверждён в 1932 г.), имел характер города-сада [34], который предлагал Диканский. Планирование городов для всей страны было осуществлено в СССР, однако, с одной стороны (в столичных городах) было подчинено идеологии («показ достижений социализма»), с другой (промышленные города) подчинялось исключительно интересам производства и принципу минимально допустимых затрат на всё остальное, при этом идея о каких-то обществах друзей родного города никому в голову не приходила — за полной в них ненужностью и даже неуместностью.

Также в 1927 г. была опубликована последняя книга Диканского по градостроительству (на французском языке) «Современный город: транспорт, жилье, работа» (La ville moderne: la circulation, l'habitation, le travail [15]) (рис. 1), как пишет современный историк градостроительства Герд Альберс, «на которую за границей, по-видимому, почти не обратили внимания»:

«Более половины книги было посвящено городскому транспорту — с многими примерами из разных стран; несколько случайно следовали главы о кризисе жилья, открытых пространствах, ежедневном пути на работу, жилище наших дней и росте стоимости земли. В заключительной



Рис. 15. Самара, 5-я Просека (фото В. Степанов) и СПб, ЖК «Сергей Есенин» (фото Б. Бочкарев).

главе Диканский, в основном, пропагандировал для большого города модель городов-спутников с относительно низкой плотностью – мысль, которая была примерно в это время на первом плане в разных странах» [28].

Эта книга явилась обобщением всех градостроительных работ Диканского. Определяющую роль в её появлении сыграл видный деятель французского кооперативного движения Шарль Жид, вначале написавший к ней предисловие и затем от своего имени публиковавший отрывки из неё в журналах [35]. Большая часть была посвящена изложению идей книги «Проблемы современных городов» (те же диаграммы с теми же радиусами), но, в отличие от Москвы, где частной собственности уже не было, для строительства путей транспорта его города в Париже предлагалось, ради предотвращения спекуляции землей в коммунах, ввести на 10-20 лет транспортный налог на всех,

для каждого пропорциональный количеству приобретённой им в районе земли. Так завершилась эволюция Диканского от купца и застройщика прогрессивных взглядов к убеждённому кооператору и социалисту.

Как пример одной из исходных точек этого пути, ниже, в качестве приложения, приведена статья 1914 г., где он, указывая на земельную спекуляцию как главное препятствие для доступного жилья, но, будучи купцом и застройщиком, отчасти её оправдывает, рассуждая о «спекуляции пассивной, бессознательной». Однако, главный вывод его статьи: **«многоэтажный дом вызвал к жизни и питает спекуляцию, а она платит ему тем, что всюду его насаждает»** для сегодняшних российских реалий оказался весьма актуален (рис. 15).

## Приложение

### ГОРОДСКОЙ ПЛАН И ЖИЛИЩНАЯ ПРОБЛЕМА («Зодчий», 1914, № 46, с. 509-516)

В ряде очерков на страницах «Зодчего» было выяснено то значение, какое имеет регулирование городского плана для правильного роста и расширения города. Благодаря уменьшению интенсивности застройки и дифференциации отдельных частей городской территории сообразно их назначению, города в значительной степени

улучшаются как в санитарно-гигиеническом, так и в художественном отношении. И, казалось бы, что все эти преимущества строительной регуляции представляют столь большую общественную ценность, что одного этого было бы достаточно для их законодательной регламентации. Но в наш капиталистический век, с его неумолимыми

*Когда китайский император Канси увидел рисунки многоэтажных европейских домов, он сказал: «Европа, должно быть, очень маленькая, жалкая страна, если она не имеет достаточно земли для увеличения городов, и люди принуждены там жить в воздухе».*

*(Из письма миссионера Аттирета, 1772 г.).*

Таблица 1

Усадьбы с числом квартир	Число усадеб	Относительное число в %
1-3	5615	35
4-10	4517	28
10-50	5270	34
50	464	3
		100%

экономическими законами, самый факт общественной необходимости – еще не достаточный аргумент для законодательной регламентации городской планировки: приходится считаться с экономической возможностью регуляции; другими словами — надо выяснить, не являются ли строительные ограничения фактором, удорожающим квартирные платы?

Тот факт, что жилищная проблема находится в связи с условиями развития города, с его планировкой и застройкой, уже теперь ни в ком не возбуждает сомнений, и планировка в настоящее время трактуется как часть жилищной проблемы. Вопрос о расширении городов был включён в программу работ международного жилищного конгресса 1913 г. «Нет сомнения, — читаем мы в трудах конгресса, — что жилищный вопрос находится в теснейшей связи со всем, что касается построения и развития городов»<sup>1</sup>. А по заявлению проф. Фукса на том же конгрессе, вопрос о расширении городов является для Германии кардинальной проблемой, от которой зависит полное преобразование всех жилищных условий. Больше того: многие исследователи считают те или иные жилищные условия даже прямым результатом строительных правил. Современная жилищная нужда в Берлине, говорит проф. Эберштадт, произошла, главным образом, от того, что столетия тому назад был установлен неправильный строительный план, предопределивший на долгое время застройку Берлина многоэтажными домами с антигигиеническими жилищами и создавший благоприятную почву для земельной спекуляции. Если такой взгляд и является, может быть, преувеличенным, то во всяком случае несомненно, что система застройки городской территории в значительной степени определяет строительное развитие города и жилищный уклад населения. Так, если возьмём для примера две различные по типу жилищ

страны, как Бельгия и Германия, то увидим, что главная причина различия жилищных условий этих стран коренится в различных приёмах планировки городской территории. В Бельгии мы видим дома-особняки, узкие улицы и невысокие квартирные платы, а на северо-востоке Германии — широкие улицы, застроенные в виде сплошных стен многоэтажными домами, с надворными строениями и высокими квартирными платами. Этого различия в приёмах планировки было достаточно, чтобы в течение немногих десятилетий создать во всех отношениях противоположные условия жилья и формы поселений.

В Англии и Бельгии, где господствующий тип жилья — дом-особняк, общие жилищные условия, если и не являются вполне идеальными, то стоят несравненно выше, чем в странах с многоэтажным типом жилых домов. Вот почему в странах с низкой застройкой нет благоприятной почвы для возникновения вопроса о том, представляет ли многоэтажный дом в экономическом отношении более выгодную и дешёвую форму жилища — там этот вопрос не имеет практического значения. Наоборот, в Германии, особенно на северо-востоке, многоэтажный дом постепенно почти совершенно вытеснил прежний тип жилища — дом-особняк. В районах с небольшими квартирами получила распространение наихудшая форма многоэтажного дома — берлинская казарма с застройкой всего двора надворными корпусами<sup>2</sup>. При этом гигиенические условия в таких домах оказались крайне неудовлетворительными, а квартирные цены, несмотря на интенсивную застройку, не только не проявили тенденции к понижению, а наоборот, непрерывно росли и растут до сих пор.

Такое систематическое ухудшение жилищных условий при высокой застройке естественно подвергло сомнению рациональность всей системы в самой её основе. Никто не сомневался, что

<sup>1</sup> Труды 10-го жилищного конгресса 1913 г., стр. 271.

<sup>2</sup> Такие дома, где число квартир достигает 50—70, представляют заурядное явление.

антигигиенические условия этих жилищ должны быть в значительной степени приписаны слишком интенсивной вертикальной и горизонтальной застройке, но совершенно естественно возник вопрос: не являются ли высокие квартирные платы также следствием многоэтажной казармы с надворными строениями?

Заметим здесь кстати, что наше русское городское строительство в настоящее время именно и напоминает этот момент расцвета казарменных построек в Германии последней четверти прошлого века. Нас не должно утешать то обстоятельство, что наши большие города еще не так интенсивно застроены, как немецкие. Полвека тому назад эти последние тоже не представляли таких густо застроенных масс, как сейчас. Важно то, что имеются определённые тенденции, и, кто может заглядывать в будущее, тот совершенно ясно видит, что не пройдет и нескольких десятилетий, как наши города превратятся в такие же компактные массы, как и современные города Германии. Достаточно указать, что в 1900 г. в Петрограде по данным проф. Г. Дубелира<sup>3</sup> усадьбы распределялись по числу квартир следующим образом (Таблица 1):

Т. е. дома, интенсивно заселенные, составляли уже почти 2/3. За последние полтора десятилетия - это отношение еще больше возросло, так как малые дома систематически сносились и перестраивались<sup>4</sup>.

Это явление придает изучению городской жилищной проблемы практическое значение и для наших русских больших городов.

Чтобы ответить на поставленный выше вопрос о влиянии регуляции на квартирную плату, нам необходимо его несколько расширить и, хотя бы в общих чертах, выяснить, какое влияние оказывает такая регуляция на городскую земельную ренту, составляющую значительную часть квартирных плат. В Германии, например, в среднем, около одной четверти квартирной платы идет в уплату процентов на капитал, вложенный в землю<sup>5</sup>. Относительно русских городов у нас

3 «Городские улицы и мостовые», стр. 106.

4 Наряду с этим, за последние годы в наших больших городах в общем замечается некоторое замедление в росте числа квартир сравнительно с ростом населения. Так, напр., в Петрограде с 1900 по 1906 гг., население возросло на 17%, а число квартир на 15%; еще более заметно это явление в Москве, где население с 1907 по 1912 гг. возросло на 16%, а число квартир — на 8%. Это доказывает, что усиление интенсивности застройки не препятствует процессу затеснения жилищ.

5 Mangot — Die städtische Bodenfrage. Göttingen. 1904. Также Загряцков — «Земельная политика», Москва, 1913.

не имеется статистических данных, но мы вряд ли ошибемся, если скажем, что и квартиронаниматель большого русского города уплачивает за землю приблизительно такую же часть квартирной платы. При этом надо принять во внимание, что городская земля вместе с ростом города имеет тенденцию непрерывно повышаться в цене. По вычислениям Павла Фохта<sup>6</sup>, стоимость городского недвижимого имущества Шарлоттенбурга за период 1884-1897 гг. возросла на 250 миллионов марок. За то же время население его увеличилось на 100.000 человек. Таким образом, каждый вновь переселившийся в город, приносил с собой в среднем увеличение на 2.500 марок. И этот усиленный и непрерывный рост цен на землю, наблюдаемый во всех больших городах, имеет непосредственным результатом повышение квартирной платы. Параллельное повышение квартирной платы с ценою на землю становится очевидным, если сравнить в одном и том же городе, квартирные платы и цены на землю в различных районах. Мы увидим, что там, где земля дешева, квартирная плата также невысока, и наоборот, в районах с высокой ценою на землю плата за квартиру соответственно поднимается. По точным вычислениям Баумайстера, стоимость одной и той же квартиры в 20 кв. саж. в одноэтажном доме повысится с 484 до 1.202 марок, если цена земли возрастет с 1 до 100 марок за кв. метр. И точно такое же повышение квартирных плат происходит при росте цен на землю вследствие развития города.

Вот почему, когда в 1911 году на жилищном конгрессе в Лейпциге был поставлен на обсуждение вопрос об удешевлении жилищ, то лейтмотивом всех докладов было «создание дешевой земли, как необходимого условия дешёвых квартир». «Главнейшей проблемой для нас, — заявил на этом конгрессе такой авторитетный ученый, как профессор Баумайстер<sup>7</sup>, — являются земельный вопрос и вопрос о средствах для удешевления и регулирования земельных цен, и я утверждаю, что в отношении общественных мер жилищный вопрос является главным образом вопросом земельным»<sup>8</sup>.

Если считать это положение доказанным - а в этом едва ли можно сомневаться - то влияние

6 Paul Voigt. Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten. Jena, 1901, стр. 217.

7 «Bericht über den II Deutschen Wohnungskongress in Leipzig». Göttingen. 1912, стр. 139.

8 Интересно отметить, что вся литература последних лет по жилищному вопросу посвящена главным образом земельной проблеме.

городской регуляции совершенно очевидно. Стоимость городского земельного участка определяется прежде всего максимальным доходом предполагаемого к возведению здания. Поэтому, при прочих равных условиях, участок, вертикальная или горизонтальная застройка которого ограничена, будет стоить меньше, чем тот же участок при отсутствии ограничений. Следовательно, ограничивая высоту зданий и интенсивность застройки, городской план задерживает рост земельных цен.

Стало быть, если вопрос жилищный — это вопрос дешевой земли, а дешевая земля достигается строительной регуляцией, то дело, казалось бы, решается просто: надо только ограничить высоту городских домов. Однако, в действительности ограничение застройки, хотя и понижает цены на земли, еще не решает проблему о квартирных платах, так как это понижение может еще компенсироваться более высокой долей земельной ренты, которую уплачивает каждый квартиронаниматель. Другими словами, решающим моментом в известных случаях может явиться не абсолютная цена земли, а относительная, т. е. та часть её, которая падает на Wohnraum или Wohnfläche — на единицу жилого помещения<sup>9</sup>. Из этого видно, что дешевая земля сама по себе, непосредственно, еще не оказывает решающего влияния на высоту квартирной платы, — есть и другие приводящие факторы, которые, независимо от этих цен, при известных условиях держат квартирные платы на определённой высоте.

Не имея возможности подробно остановиться на анализе итогов сложного политико-экономического вопроса, укажем только на главнейшие его тезисы и на их практические результаты.

Два противоположных течения, существующие в теории городской жилищной проблемы, выражаются в лозунгах: за и против многоквартирного дома (Massenmiethaus).

До последнего десятилетия господствовал взгляд так называемой школы земельных реформаторов с Мангольдтом и Эберштадтом во главе, утверждавших, что многоэтажный дом, давая возможность неограниченно эксплуатировать земельный участок, создаёт этим благоприятную почву для спекуляции. Захватывая в свои руки постепенно, по мере развития города, земельную площадь, преимущественно в районах его расширения, спекуляция приобретает монопольный характер, держит земли незастроенными и

9 Pohle. Die Wohnungsfrage. Leipzig. 1910, т. II, стр. 103.

ожидании дальнейшего роста и этим искусственно повышает земельные цены, которые при интенсивной системе вообще имеют тенденцию к постоянному росту. Высокие же земельные цены, в свою очередь, по необходимости вынуждают прибегать к многоэтажной системе. Взаимодействие этих двух факторов и способствует интенсивности застройки и повышению квартирных цен.

Помимо того, многоэтажная система концентрирует домовладение в немногих руках и тем укрепляет позицию домовладельцев по отношению к квартиронанимателям. Это обстоятельство, наряду с высокими земельными ценами, также повышает квартирную плату.

Многоэтажный дом, как утверждает Эберштадт, не явился следствием естественного развития города — это продукт неправильной строительной политики городских управлений. Ведь самый большой город мира — Лондон — не знает многоэтажных казарм, как нормального типа жилья для широких масс населения. Жилая казарма, в том виде, как она существует в настоящее время, появилась в Берлине во второй половине прошлого столетия и получила наибольшее распространение, главным образом, после издания городского плана 1861-63 года<sup>10</sup>. Этот план, с целью поощрения высоких зданий, разбил весь город на кварталы с широкими улицами и глубокими участками. Все требования строительного устава были составлены применительно к многоэтажным домам. Таким образом, как план, так и устав создали необходимость и являются виновниками развития больших жилых казарм с их теснотой и дороговизной. Отсюда вывод: борьба с многоэтажными домами, а вместе с тем и с квартирной нуждой, должна вестись главным образом в области строительного устава и планировки города, т. е. должна иметь чисто административный характер<sup>11</sup>.

10 Стронником наёмных казарм, немало содействовавшим их процветанию, был в свое время берлинский городской деятель Гобрехт. О нём с большой иронией говорит Евгений Йегер: «Гобрехт преследовал общественный принцип, он в один и тот же дом втокнул благородного тайного советника, именитого купца, затем на мансарду сапожника Вильгельма и на задний двор бедную фрау Шульц с дочкой; это было сделано с целью достигнуть общественного их сближения, и чтобы высшие круги морально влияли на низшие. Увы! Это был, однако один из многих самообманов доктринёрствующего либерализма, который бессознательно только ускорил процесс подчинения народных масс господству ростовщического капитализма».

11 само направление получило название «административной» школы.

Таблица 2

При числе этажей	1	2	3	4	5
Общие размеры земельного участка должны быть в кв. метр	352	420	450	520	688
На 1 кв. м. жилого помещения приходится земельной площади кв. м.	1,45	1,80	0,90	0,89	0,83

Иная точка зрения на этот вопрос была обоснована впервые А. Фохтом в книге, написанной им совместно с архитектором Гельднером «Kleinhaus und Mietkaserne». Основные её положения заключаются в следующем.

Высокие земельные цены – естественный результат роста города и его благосостояния. Увеличивающийся спрос на квартиры в наиболее выгодно расположенных районах повышает квартирные цены, что в свою очередь вызывает увеличение стоимости земли. Высокие же земельные цены создают необходимость строить многоэтажные дома, как наиболее выгодную форму эксплуатации земельных участков. Эта форма и наиболее дешевая, так как, при данных земельных ценах, в многоэтажном доме на каждую квартиру упадет меньшая часть земельной ренты, чем в одноэтажном. Ограничения застройки, таким образом, если и задерживают рост цен на землю, то во всяком случае способствуют повышению квартирных плат. Но и земельные цены могут быть задержаны в своём росте только временно, так как развитие города и увеличение его территории создают усиленный спрос на участки, лежащие ближе к центру, — их цены будут, следовательно, расти. Повышенную же земельную ренту будет уплачивать меньшее число квартиронанимателей, что также не может не отразиться на высоте квартирной платы. Такое же неблагоприятное влияние на квартирную плату должны оказать более высокая стоимость постройки мелкого дома сравнительно с большим, а также расходы по замощению улицы, по проводке канализации и т. д.

С другой стороны — утверждают сторонники этого взгляда – при ограничении застройки город должен будет так сильно разрастись вширь, что расстояния сделаются огромными, сношения с центром будут сильно затруднены, и потому увеличатся издержки на передвижение.

С точки зрения изложенной теории, земельная спекуляция не является фактором отрицательным. Наоборот, она совершенно необходима. Создавая заранее запас строительных участков, она в нужный момент, когда действительно в них есть

потребность, пускает их на рынок в пригодном для застройки виде. Спекуляция заботится таким образом о постоянном притоке новой земли для застройки. Монопольным характером она отнюдь не обладает, так как всегда есть запас земли, на которой могут быть возводимы строения в случае, если спекулянты потребовали бы чрезмерно высокие цены. Этим отрицается также возможность искусственного повышения цен.

Чтобы разобраться в этих противоположных теориях, прежде всего отметим, что в двух пунктах они обе сходятся. Сторонники многоэтажного дома не отрицают необходимости создания кварталов коттеджей, вилл и вообще, небольших домов. «Где земля дешева, говорит упомянутый выше А. Фохт<sup>12</sup>, пусть и впредь строятся небольшие дома для собственных надобностей, а, чтобы цена на землю оставалась достаточно низкой, должны быть созданы для этих районов особые права с большими строительными ограничениями, так как в противном случае конкуренция казарменных домов повысит настолько цены на земли, что небольшие здания или совершенно будут невозможны, или возможны только для состоятельных». С другой стороны, противники многоэтажных домов не распространяют ограничения вертикальной застройки на центральные части города. Даже такой крайний представитель этого взгляда, как профессор Эберштадт, заявил: «никто не может серьезно возражать против интенсивной застройки на дорогой земле»<sup>13</sup>.

Следовательно, практически спор сводится к системе застройки жилых районов для широких масс городского населения.

<sup>12</sup> Цит. соч., стр. 9.

<sup>13</sup> Handbuch etc., стр. 80. Нечего и говорить, что представители коллективистических взглядов, стоя на точке зрения уменьшения привилегий земельных собственников, и подавно настаивают на том, чтобы порядок заселения и, вообще, строительные законы не служили в руках домо- и землевладельцев орудиями эксплуатации. Известный Эдуард Бернштейн предостерегает: «нельзя забывать о воздухе, о свете, о природе. Если уже мириться с казарменным типом построек в центре города, то возведение этого типа в норму даже в окрестностях города, на наш взгляд, — величайшее безобразие».

Таблица 3

При количестве этажей:	Стоимость постройки одного кв. метра жилой площади в марках:
1	65,3
2	58,8
3	56,0
4	54,4
5	53,5

Таблица 4

При высоте дома в:	Стоимость в марках:
1 этаж	5977
2 этажа	5292
3 этажа	5040
4 этажа	4896
5 этажей	4815

Нет сомнения, что и здесь многоэтажный дом - результат развития города и возрастающего вместе с тем спроса на квартиры. Но центр тяжести вопроса заключается в том, *нельзя ли, несмотря на рост города, удержать тип небольшого дома, как нормальный тип жилища?*

Постараемся ответить на этот вопрос на основании опытных данных, независимо от тех или иных теоретических предпосылок.

Одно из положений, долгое время считавшееся бесспорным, заключается в том, что при низкой застройке, как было уже упомянуто, на единицу жилой площади падает большая доля земельной ренты, нежели при интенсивной. Следовательно, и стоимость квартиры при одной и той же цене на землю должна быть выше в одноэтажном доме, чем в многоэтажном.

Это положение было подвергнуто Баумайстером<sup>14</sup> обстоятельному исследованию и оказалось, что разница в стоимости квартиры в зданиях различной высоты не так уж велика. Она совсем незначительна при низких ценах на землю и повышается лишь в том случае, когда цена земли очень высока. Это становится ясным путём следующих соображений.

Определим прежде всего, какое количество земли (включая и ту площадь, которая поглощается улицами) требуется под квартиры в домах разной высоты. Если, например, построить дом размерами около 45 кв. саженей, в каждом этаже по две квартиры в три комнаты с кухней, службами, верандой и проч., то для такого дома потребуется земли (Таблица 2):

В этом подсчёте, разумеется, принято во внимание, что с уменьшением высоты дома уменьшается ширина и величина двора. Получается экономия земли, которая идёт на увеличение отдельных усадеб. При таких условиях разница в требуемом количестве земельной площади для

одно и двухэтажного дома составляет около 30%, но уже начиная с третьего этажа эта разница, как видно из таблицы, становится маловажной.

Теперь проследим, насколько изменяются строительные издержки при той или иной высоте дома. Ведь, квартирная плата составляется, во-первых, из цены, заплаченной за землю, во-вторых, из стоимости постройки, т. е. строительных издержек, и, в-третьих, из расходов по содержанию имущества. Разницу в количестве требуемой земли при домах разной величины мы уже установили, а теперь перейдём ко второму из этих элементов, — к строительным издержкам.

Защитники многоэтажного дома не без основания указывают, что стоимость постройки относительно возрастает с уменьшением числа этажей. Этому факту придают решающее значение, считая вообще всю жилищную проблему по преимууществу проблемой строительных издержек.

Так ли это?

Изучая изменение строительных издержек при увеличении высоты дома. Фабариус нашёл, что экономия получается только до третьего этажа; при постройке четвёртого и пятого этажей, наоборот, издержки даже относительно увеличиваются. Последнее обстоятельство отрицается Баумайстером и Фохтом, которые утверждают, что стоимость постройки уменьшается до пятого этажа включительно. Мы будем исходить из данных Фохта — одного из наиболее ревностных апологетов многоэтажного дома. Стоимость постройки одного квадратного метра жилой площади варьирует, согласно его вычислениям, следующим образом в домах различной высоты (Таблица 3):

Здесь, как и при подсчёте земли, значительная экономия получается только при возведении второго этажа. С дальнейшим увеличением высоты дома выгадывается очень мало. Так, разница между двух и трёхэтажными домами даёт всего 2,8 марки; между четырёх и пятиэтажным только

14 R. Baumeister. Bauordnung und Wohnungsfrage. Berlin. 1911.

Таблица 5

При числе этажей		1	2	3	4	5
И при цене за землю за 1 кв. метр:	0 марок	477	421	408	399	392
	1 марка	484	426	413	404	396
	5 марок	513	448	432	421	413
	10 марок	549	475	456	444	434
	20 марок	622	539	504	488	475
	50 марок	839	673	648	622	600
	100 марок	1202	961	893	844	807

1,1 марки экономии строительных издержек на 1 кв. метр жилой площади. Стоимость постройки целой квартиры в 90 кв. метр. (20 кв. саженей<sup>15</sup>) полезного пространства составит (Таблица 4):

Следовательно, постройка предполагаемой нами квартиры будет стоить в пятиэтажном доме дешевле, чем

в двухэтажном на 477 марок

в трёхэтажном на 225 марок

Полагая 6,5% на строительный капитал, мы найдём, что годовая арендная плата за нашу квартиру, поскольку она зависит непосредственно от изменения строительных расходов, будет в пятиэтажном доме меньше, чем

в двухэтажном на 31 марку

в трёхэтажном на 15 марок

Иными словами, за благо пользования всеми преимуществами двухэтажного дома приходится платить ежегодно 31 марку, а в трёхэтажном доме 15 марок, — плата даже для бедного обитателя вряд ли обременительная.

Что же касается более дорогих квартир, то, естественно, указанные цифры будут для них абсолютно выше, но, принимая во внимание большую состоятельность их жильцов, они будут относительно еще менее обременительны.

Результаты подсчета строительных издержек, таким образом, аналогичны с результатами

<sup>15</sup> Надо заметить, что все расчёты — как требуемой земли, так и строительных издержек, и разницы в арендах сделаны на доме с двумя квартирами в каждом этаже. Застроенная площадь, как было указано, составляет около 45 кв. саж., при размерах дома 6 x 4,5 саж. Сюда включена общая на обе квартиры лестница. За вычетом стен, полезного пространства получится около 40 кв. саж., а на каждую квартиру - около 20 кв. саж. Эту площадь для трёхкомнатной квартиры надо признать вполне просторной: в массовых квартирах малоимущего населения площадь 3-комнатной квартиры доводится только до 10-12 кв. саж. Само собой разумеется, что если все излагаемые расчёты, сделанные на квартиру в 20 кв. саж., применить к квартире в 10-12 кв. саж., то разница в стоимости квартир будет еще менее значительная.

разницы стоимости земли в домах разной высоты. Посмотрим теперь, каким образом в общем итоге отражаются все эти разницы на наемной цене такой же трёхкомнатной квартиры при различной высоте дома, считая, что за покрытием всех расходов по содержанию дома, затраченный капитал должен принести 5,5% чистого дохода. Стоимость такой квартиры в зависимости от земельных цен составит в марках (Таблица 5):

Эта таблица даёт реальное основание для целого ряда интересных выводов. Прежде всего, при удорожании земли от 1 до 100 марок за кв. метр, жизнь в одноэтажном доме обходится втрое, а в высоких домах вдвое дороже. В процентном отношении такое возрастание арендной платы в зависимости от удорожания земли составляет даже в пятиэтажном доме около 70%. В то же время уменьшение той же арендной платы за квартиру в зависимости от увеличения интенсивности застройки составляет в лучшем случае, т. е. даже при стоимости кв. метра в 100 марок - только 33%.

Отсюда вывод: **«Удорожание земли гораздо больше повышает квартирные платы, нежели увеличение интенсивности застройки их удешевляет. Следовательно, увеличение интенсивности застройки, уменьшая строительные расходы, но повышая ценность земли, имеет своим результатом не понижение, а повышение квартирных плат»<sup>16</sup>.**

К этому надо добавить, что, как видно из той же таблицы, уменьшение квартирных плат при увеличении высоты дома более или менее значительно только при переходе от одноэтажного дома к двухэтажному.

<sup>16</sup> Изв. М. Г. Д. 1912 г. № 6-7. А. Глебов. «Интенсивная и экстенсивная застройка». Автор этих интересных статей доказывает, что квартирные цены неуклонно имеют тенденцию достигать максимальных размеров независимо от характера застройки, и потому требует ограничения высоты домов, предназначенных для жилья, где бы они ни находились на окраине или в центре.

СТАРАЯ СИСТЕМА	НОВАЯ СИСТЕМА
<p>Вся площадь застроена четырёхэтажными домами казарменного типа с боковыми поперечными надворными строениями, без сквозного проветривания, с видом на тесные дворы. Все улицы имеют одинаковую ширину. Зелень отсутствует. Типичная застройка центральной части большого города.</p>	<p>Все квартиры на тихих, жилых улицах с хорошим сквозным проветриванием, с садами во дворах. Половина обитателей живёт в двухэтажных домах с одной квартирой в каждом этаже. Широкие улицы проходят только посередине и по наружным очертаниям.</p>

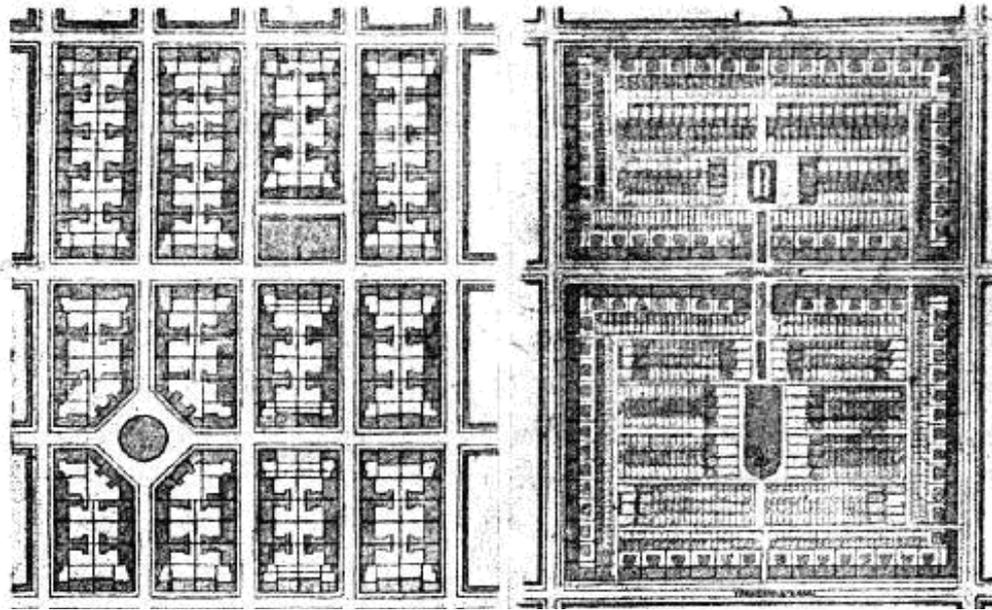


Рис. 16. Схема д-р Кучинского и арх. Левеса.

Но уже со второго этажа, даже при дорогой земле в 50 марок за 1 кв. метр, эта разница уменьшается, а с третьего этажа и выше разница почти сглаживается. Дальнейшей вывод напрашивается сам собой: экономическая выгодность малых домов с одной стороны, и гигиеническая и моральные их преимущества, с другой, дают основания для полного запрета больших казарм и ограничения высоты домов двумя или тремя этажами даже в наиболее населённых жилых кварталах.

Этот вывод приобретает еще более ценное практическое значение, благодаря труду архитектора Редлиха, который разработал вопрос с архитектурно-технической точки зрения, и на представленных им планах на дрезденской гигиенической выставке доказал, что путём удачной компоновки можно уничтожить почти всякую разницу в выгоде интенсивной стройки, то есть, при умелой планировке и индивидуализации площадей и улиц, площадь этажей даже при открытой и низкой стройке только незначительно уступает площади этажей при постройке многоэтажных домов. Ту же мысль точно обосновали д-р Кучинский и арх. Левес в оригинальном схематическом

чертеже с подробными расчётами. Приводим его ввиду особого практического значения (Рис. 16).

Белые пятна внутри кварталов обозначают свободные, незастроенные пространства, т. е. дворы. Деталь участков при обоих системах застройки показана на след. рисунках (Рис. 17).

Чтобы выяснить, какая из этих двух систем застройки наиболее выгодна, возьмём одну и ту же площадь в 207.808 квадр. метров и разобьём ее по таким двум различным системам: по старой системе — на широкие улицы и большие дома, а затем, по новой системе — частью на большие дома и широкие проезжие улицы и частью для жилья на узкие улицы и малые дома без надворных флигелей. Мы получим (Таблица 6).

При старой системе под улицы и площади отходит больше земли приблизительно на 9.000 кв. метров, но площадь застройки остается без всякого изменения. Доходность также остается неизменной, как видно из следующего расчёта (Таблица 7).

Иными словами, уменьшение ширины улицы даёт возможность без ущерба для доходности получить взамен квартирной казармы

СТАРАЯ СИСТЕМА	НОВАЯ СИСТЕМА
Деталь земельных участков, застроенных большими домами с надворными постройками.	Деталь земельных участков, застроенных малыми домами без надворных построек.

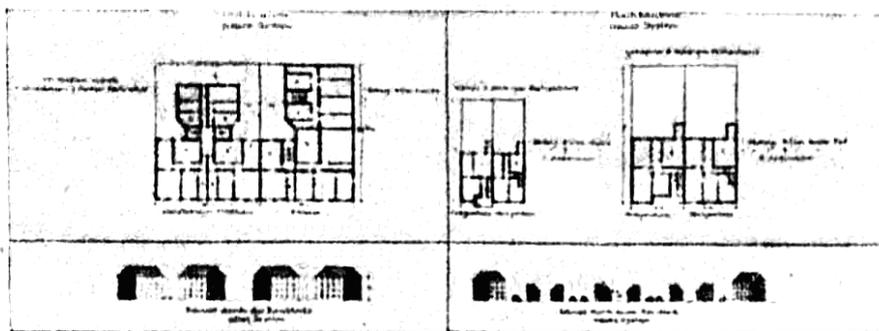


Рис. 17. Детали участков при старой и новой системах застройки.

гигиенический малый дом с садом<sup>17</sup>. Даже количество жилых помещений остается неизменным - в обоих случаях 290.283 кв. метр. площади этажей.

Таковы результаты сопоставления различных систем застроек, с полной очевидностью выясняющие то влияние, какое оказывают строительные ограничения на главные факторы, определяющие квартирные платы. Остается упомянуть еще и о второстепенных факторах, удешевляющих открытую и низкую стройку. Таковы, например, меньшая стоимость замощения, уменьшение полицейских строительных требований, льготные налоги и т.д.<sup>18</sup> Путём таких постановлений могут быть устранены все остальные моменты, делающие небольшой дом дороже многоэтажного. Правильность всех данных расчётов находить блестящее подтверждение на практике.

Высокий интерес в этом отношении представляют работы: Henry Aldridge «The Cottage versus the Block» и Alderman Thompson «Housing Up-to-Date». Оба английские автора обследовали

17 Едва ли надо доказывать, что все приведенные расчёты и выводы сохраняют полную силу и при наших русских условиях. Конечно, стоимость земли и построек варьирует в различных местностях, но отношение строительных издержек и квартирных плат при разных высотах домов в общем сохраняется и у нас с незначительными отклонениями.

18 Как много зависит стоимость постройки от тех или иных полицейских требований строительного устава, видно из следующего вычисления, сделанного Гелльвегом. Свободно стоящий парный дом (Doppel-haus), который по проекту и смете «Вестфальского ферейна для поощрения небольших домов» должен стоить 9.726 марок, обходится в Мюнстере 11.094 марок, в Миндене — 10.444 марок, а в Арнсберге—11.055 марок. Различие это обуславливается исключительно требованиями строительных уставов (IX. Internat. Wohnungcongress. Wien. 1910, т. I, стр. 299).

жилищные условия за период времени с 1893 по 1907 гг. в целом ряде английских городов, и собрали цифровые данные о стоимости постройки больших многоквартирных домов (по английской терминологии Block) и малых односемейных (Cottage). Выводы, к которым они пришли, оказались совершенно неожиданными.

Средняя стоимость одной комнаты в «блоках» колеблется от 80 до 110 фунт, при стоимости земли по расчёту также на одну комнату от 52 до 136 фунт.

В то же время стоимость постройки одной комнаты в коттеджах (обследовано 2.160 таких домиков) обошлась от 30 до 55 фунт, при стоимости земли на 1 комнату от 7 до 70 фунт.

Таким образом, оказалось, что жизнь в коттедже при отличной санитарно-гигиенической и моральной обстановке обходится значительно дешевле, нежели в большом «блоке» с его теснотой, заразами и болезнями. Впрочем, у англичан «блоки» никогда не пользовались популярностью. Этот тип домов возник в больших городах Англии между 1850—1880 годами, и одно время считался образцовым, — его называли: «model dwelling»: однако, в настоящее время он уже не находит там сторонников. Даже рабочие считают, что «блоки» не совместимы с английским представлением о собственном home<sup>19</sup>, который должен дать известный домашний уют. Вот почему Лондон, самый

19 Home, sweet home – своеобразное, непередаваемое английское выражение, означающее особый уют, негу и поэзию домашнего очага. Исключительная привязанность англичан к своему дому, выражающаяся в известной поговорке: «my house is my castle» («мой дом — моя крепость»), имеет глубокие традиции. Это выражение относится еще к 16-му столетию: сэр Эдуард Кук (1551—1633) в одном из своих сочинений говорит: «Дом каждого - это его крепость, как для защиты от обид и насилия, так равно и для отдыха».

Таблица 6

РАЗБИВКА ПЛОЩАДИ				
Общая площадь 282 м. х 544 м. = 207808 кв. метр.				
	Старая система	Новая Система		
	Высокая застройка кв. м.	Высокая застройка кв. м.	Низкая застройка кв. м.	Всего кв. м.
Площади	5.692	520	5.172	5.602
Улицы	63.408	29.304	24.976	54.280
Площадь участков	138.708	55.224	92.616	147.836
Площадь застройки	76.637	40.908	47.494	88.402
Площадь этажей	290.540	163.632	126.621	290.283

большой город в мире, в то же время, как мы неоднократно указывали, - город малых домов.

Олридж указывает также на то обстоятельство, что в Берлине, где система «блоков» нашла широкое применение из боязни, что «не хватит земли для людей», - результат получился такой, что там построено только 36% всей площади, а 64% не построено и остается под дорогие улицы, малые дворы и свободные пространства.

Исследования Баумайстера, Олриджа и Томсона разрушают в корне важнейший довод защитников многоэтажного типа построек — их выгодность и неизбежность для нашего экономического строя.

Становится ясной квалификация, которую дал домам-казармам Евгений Йегер: наемная казарма не только худшая, но и наиболее дорогая форма жилья<sup>20</sup>.

С такой же точки зрения надо признать преувеличенным опасение, будто при низкой застройке города должны раскинуться на чрезмерно большую площадь. По вычислениям проф. Баумайстера, «одноэтажный город» не займёт даже в два раза больше площади, чем «пятиэтажный». Это понятно, если принять во внимание меньшую ширину улиц, уменьшение площади двора и т. п.

Нам остается ещё хотя бы в общих чертах коснуться действительной роли спекуляции.

Спекуляция коренится в отмеченном нами постоянном росте земельных цен. Если стоимость 20 Метко их характеризует Говард: доходные дома напоминают те почтовые дилижансы, которые были предметом общего восхищения как раз в тот момент, когда они были уже обречены на смерть введением железных дорог. В противоположность дому-казарме, этому «капиталистическому фаланстеру», особняк — это определённо выраженная индивидуальность, автопортрет. Когда строителю Сольнесу в драме Ибсена незнакомые ему люди заказали виллу, он отказался. И когда к нему стали приставать, Сольнес раздраженно ответил: «Я не могу им строить, я совсем не знаю этих людей».

земли повышается, то все землевладельцы соответствующего района превращаются в спекулянтов: им всем в одинаковой степени доступны «радости высоких цен». Они стараются использовать все перспективы и поднять цены до максимума. С такой точки зрения спекуляция есть необходимый придаток частного землевладения, и поэтому, поскольку она обуславливается только развитием и ростом города, она представляется явлением естественным и неизбежным. При нормальных условиях спекуляция не является самоцелью для владельца земли; владение землей служит прежде всего удовлетворению жилищных потребностей и вкладом для небольших капиталов. Повышение ценности земли является как бы дополнительной рентой, оно происходит как бы само собой. Это - спекуляция пассивная, бессознательная. Специфические формы она принимает в тех случаях, когда она делается главным стимулом городского домо- и землевладения. Такой характер она принимает в быстро растущих городах, именно с момента появления многоэтажного типа жилого дома. Интенсификация застройки, абсолютное повышение доходов и сильный рост земельных цен - все это способствует здесь, как и в других областях экономической жизни, привлечению спекулятивных капиталов. Домовладение и землевладение теряют свой мелкий, так сказать, кустарный характер, и приобретают капиталистические свойства. И если новейшая школа Фохта, как мы говорили, совершенно отрицает монопольный характер городского землевладения, то с этим едва ли можно согласиться. Ведь каждый участок, улица или квартал являются в отдельности единственными, обладают, так сказать, своей особой индивидуальностью; каждый участок либо совсем незамеченным, либо заменим очень ограниченным числом других. Монопольный характер землевладения

Таблица 7

ДОХОДНОСТЬ		
	Старая система, марки.	Новая система, марки.
Цена земли: кв. метр 30 марок	6.063.480	6.003.480
Стоимость замощения: кв. метр 18 марок	1.141.344	977.040
Стоимость канализации: метр 60 марок	327.132	526.560
Стоимость постройки: кв. метр площади этажа 75 марок	21.791.160	21.771.200
Общая стоимость	29.323.416	29.338.280
Квартирная плата: кв. метр площади этажа 6 марок. 50000 марок прибавление для магазинов	1.793.293	1.791.696
Доходность	6,1%	6,1%

выступает особенно ярко, если взять в данное время все годные для застройки участки не отдельно, а в совокупности. Число их будет ограничено и постоянно. То обстоятельство, что владельцем является не одно лицо, а известная группа, не меняет характера и существа владения. Ни умножить, ни сфабриковать такую же землю нельзя. Стало быть, владельцы земли в каждый данный момент по отношению именно к данной земле являются монополистами. Если даже на известном расстоянии всегда имеется количество земель, еще не захваченных спекулянтами и конкурирующих на рынке, то это обстоятельство вряд ли существенно. Город развивается более или менее равномерно, и застройка его происходит более или менее сплошными массами от центра к периферии. Следовательно, земля, находящаяся в отдалении, лишь в слабой степени конкурирует с городскими землями<sup>21</sup>.

Если, таким образом, в сфере городского землевладения и существует монополия, то надо тем не менее признать, что она не абсолютна. Известные обстоятельства и мероприятия могут ее усилить, другие ослабить. К числу главных моментов, укрепляющих монопольное положение землевладельцев, безусловно должна быть отнесена многоэтажная система построек. Именно, она, как мы видели, привлекает большие капиталы, сосредоточивает в немногих руках землевладение, превращая его в орудие спекуляции<sup>22</sup>. А чем более искусственно

21 Вопрос о степени конкуренции отдалённых от центра города земель находится, конечно, в связи с наличием удобных путей сообщения.

22 И. Фохт рассказывает, что известное предместье Берлина Целлендорф было куплено в свое время за бесценок известным спекулянтом Карстеном, этим «Наполеоном земельной

укрепляется позиция монополистов-спекулянтов, тем больше они в силе диктовать цены на землю, заставляя покупателей компенсировать высокую цену земли усиленной застройкой. Между многоэтажным домом и спекуляцией существует, таким образом, тесное взаимодействие: многоэтажный дом вызвал к жизни и питает спекуляцию, а она платит ему тем, что всюду его насаждает и является его глашатаем и поборником<sup>23</sup>.

Вот все то зло, какое несёт с собой казарменный многоэтажный жилой дом. Борьба с ним возможна главным образом, как мы выше выяснили, на почве рационального и своевременного урегулирования роста города посредством создания плана, предупреждающего в жилых районах появление чрезмерно глубоких земельных участков с высокой и сильной застройкой. Пусть строительная регуляция не является панацеей от всех жилищных бед, но она, во всяком случае, является фактором не только оздоравливающим, но и удешевляющим городскую жизнь. А потому влияние строительной регуляции на жилищные условия населения должно быть признано и с точки зрения экономической безусловно благотворным.

*М. Диканский*

спекуляции», который впоследствии продавал эту землю с надбавкой в несколько тысяч процентов.

23 Наконец, если по отношению к квартирной плате абсолютная высота земельной ренты не является решающей, то в одном отношении понижение цен на землю крайне важно для городского благоустройства: в отношении площадей, скверов, парков и, вообще, свободных пространств. При высоких ценах на землю, выделение таких свободных пространств сопряжено с чрезмерными затратами, что не имеет места при дешевой земле.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Мастера советской архитектуры об архитектуре. Том 1 (2) Избранные отрывки из писем, статей, выступлений и трактатов в двух томах. Редакторы: Бархин М.Г., Иконников А.В., Мац И.Л., Орлов Г.М., Ступин В.И., Яралов Ю.С. - Москва: Искусство. 1975, 559 с.
2. Белоусов В.Н., Смирнова О.В. В. Н. Семенов. - М.: Стройиздат, 1980. - 144 с.
3. Шестернева Н.Н. Эпоха становления профессии «градостроитель» в России: неизвестные имена и забытые работы // Градостроительство. 2015. № 3 (37). С. 56 -61.
4. Старостенко Ю.Д. Вопросы планировки городов в 1910 г.: Конференция по планировке городов в Лондоне и Первый всероссийский съезд специалистов и деятелей по городскому благоустройству в Одессе // Вопросы всеобщей истории архитектуры. 2016. № 2 (7). с. 189-200.
5. Меерович М.Г. Градостроительная политика в СССР, 1917-1929: от города-сада к ведомственному рабочему поселку. - Москва: Новое литературное обозрение, 2017, 346 с.
6. Щербань Т.А. Григорий Дмитриевич Дубелир. 1874-1942. - М: Наука, 1995. - 110 с.
7. Энш Адам (Арнольд) Карлович (1866–1920), инженер, профессор Томского технологического института. Энциклопедия российских немцев. URL: <https://enc.rusdeutsch.ru/articles/5532>
8. Казусь И.А. Советская архитектура 1920-х годов: организация проектирования; Российская акад. архитектуры и строит. наук (РААСН), Науч.-исслед. ин-т теории архитектуры и градостроительства. - Москва: Прогресс-Традиция, 2009. - 462 с.
9. Хан-Магомедов С.О. Архитектура советского авангарда: В 2 кн.: Кн.2: Социальные проблемы. - М.: Стройиздат, 2001. - 712 с.
10. Вайтенс А.Г. Исторический опыт регулирования архитектурно-градостроительного развития Санкт-Петербурга - Ленинграда: 1870-е - конец 1950-х гг.: диссертация ... доктора архитектуры: 05.23.20 - Москва, 2014. - 396 с.
11. Российское зарубежье во Франции (1919 - 2000). Биографический словарь в трех томах; под общ. ред.: Л. Мухина, М. Авриль, В. Лосской. - Москва: Наука: Дом-музей Марины Цветаевой, 2008-2010.
12. Диканский, Моисей. Мысли о застройке Палестины. - Paris: Rodstein, [192-?]. - 31 с.
13. Диканский, Михаил Григорьевич. Живая французская речь [Текст] = Le Francais parle / (Michel Dikansky); Предисл. А. Мазона. - Paris: Ed. Universitaires, 1938. - 176 с.
14. Амосова Светлана, Николаева Светлана Практики перемены имен у евреев Подолии и Буковины в советский период // Диалог поколений в славянской и еврейской культурной традиции: Сборник статей. Редколлегия: О. В. Белова (отв. ред.), В. В. Мочалова, В. Я. Петрухин, Т. А. Шелонина (Академическая серия. Вып. 29.) - М., 2010, 432 с.
15. Michel Dikansky (Préface de Charles Gide) “La ville moderne: la circulation, l’habitation, le travail”. Paris: Aux éditions de «La Bonne Idée, 1927, 149 p.
16. Государственный архив Харьковской области. ф.45. о.13. д.27
17. Диканский, Матвей Григорьевич. Новейшая концентрация германской промышленности. - Москва; Ленинград: Московский рабочий, 1926. - 236 с.
18. Диканский, Матвей Григорьевич. Международные монополии: Возникновение и развитие важнейших междунар. картелей / М. Г. Диканский, В. А. Шильдкрут. - Москва: Мысль, 1966. - 271 с.
19. Диканский, М.Г. Авторское право в архитектуре: монография. - Петроград: Тип. Петроградского Градоначальства, 1916. - 79 с.
20. Диканский, М.Г. Русское строительное законодательство. Систематическое изложение строительных законов и обязательных постановлений с сенатскими решениями и комментариями: практическое руководство для архитекторов, юристов и городских деятелей. Пособие для изучения строительного законовещения. - Издание Т-ва Н.П. Карбасникова. - Петроград: Тип. Кюгельген, Глич и К. 1918. - 294 с.
21. L’Histoire du Juana. URL: <https://www.hotel-juana.com/fr/l-hotel-juana/l-histoire-du-juana/>
22. Лейбфрейд А.Ю., Реусов В.А., Тиц А.А. Харьков: Архитектура, памятники, новостройки: Путеводитель, - Харьков: Прапор, 1985, 151 с.
23. Государственный архив Харьковской области. ф.71. о.5. д.1106
24. Лейбфрейд, А.Ю. Архитекторы-евреи в Харькове: Очерк – Харьков: Каравелла, 2002. – 32 с.
25. Государственный архив Харьковской области. ф.52. о.4. д.1115
26. Государственный архив Харьковской области. ф.3 о.288. д.378
27. Высочайше утвержденное 13 апреля 1835 года Положение о Евреях. ХРОНОС – всемирная история в интернете. URL: [http://www.hrono.ru/dokum/ru\\_evr1835.html](http://www.hrono.ru/dokum/ru_evr1835.html)
28. Gerd Albers, Zur Entwicklung der Stadtplanung in Europa: Begegnungen, Einflüsse, Verflechtungen, Birkhäuser Verlag GmbH, 1997, 395 s.
29. Государственный архив Харьковской области. ф.4. о.187. д.55
30. М. Диканский, Жилищная нужда. Зодчий, 1907, № 22-36
31. Цветков В. Ж. Кооперация и сельское хозяйство на белом Юге России в 1919-1920 гг. // Экономический журнал. 2016. № 3 (43). с. 108-129.
32. «Рассвет». Краткая Еврейская Энциклопедия. Том 7. - Иерусалим, 1994, с. 85–90. URL: <https://eleven.co.il/jewish-literature/in-russian/13447/>
33. Harris, G. Montagu. Local Government in Many Lands. A comparative study. London: P.S. King & Son, 1926, 341 p.

34. Rachel Kallus (1997) Patrick Geddes and the evolution of a housing type in Tel-Aviv, *Planning Perspectives*, 12:3, 281-320, DOI: 10.1080/026654397364663
35. Gide, Charles. *L'extension de la ville modern*. Bulletin technique de la Suisse romande, 1927, Band: 53, Heft 10, s. 119-121

## REFERENCES

1. Masters of Soviet architecture about architecture. Volume 1 (2) Selected excerpts from letters, articles, speeches and treatises in two volumes. Editors: Barkhin M.G., Ikonnikov A.V., Matz I.L., Orlov G.M., Stupin V.I., Yaralov Yu.S. - Moscow: Art, 1975, - 559 p.
2. Belousov V.N., Smirnova O.V. V.N. Semenov. - M.: Stroyizdat, 1980. - 144 p.
3. Shesterneva N.N. The era of the profession «urban planner» in Russia: unknown names and forgotten works // *Urban planning*. 2015. No 3 (37). pp. 56-61.
4. Starostenko Yu.D. Issues of city planning in 1910: Conference on city planning in London and the First All-Russian Congress of specialists and figures on urban improvement in Odessa // *Questions of the general history of architecture*. 2016. No. 2 (7). pp. 189-200.
5. Meerovich M.G. Urban planning policy in the USSR, 1917-1929: from the garden city to the departmental workers' village. - Moscow: New Literary Review, 2017, 346 p.
6. Shcherban T.A. Grigory Dmitrievich Dubelir. 1874-1942. - M.: Nauka, 1995. - 110 p.
7. Jensch Adam (Arnold) Karlovich (1866–1920), engineer, professor at Tomsk Institute of Technology. *Encyclopedia of Russian Germans*. URL: <https://enc.rusdeutsch.ru/articles/5532>
8. Kazus I.A. Soviet architecture of the 1920s: design organization; Russian Acad. architecture and builds. Sciences (RAASN), Scientific. Institute of Architecture and Urban Planning. - Moscow: Progress-Tradition, 2009. - 462 p.
9. Khan-Magomedov S.O. The architecture of the Soviet avant-garde: In 2 books: Book 2: Social problems. - M.: Stroyizdat, 2001. - 712 p.
10. Vaitens A.G. Historical experience of regulation of the architectural and urban development of St. Petersburg - Leningrad: 1870s - late 1950s: dissertation ... Doctors of architecture: 05.23.20 - Moscow, 2014. - 396 p.
11. Russian abroad in France (1919 - 2000). Biographical Dictionary in three volumes; under the general. Ed.: L. Mukhina, M. Avril, V. Lossky. - Moscow: Science: House-Museum of Marina Tsvetaeva, 2008-2010.
12. Dikansky, Moses. Thoughts on the development of Palestine. - Paris: Rodstein, [192-?]. - 31 p.
13. Dikansky, Mikhail Grigoryevich. Live French Speech [Text] = Le Francais parle / (Michel Dikansky); Foreword A. Mason. - Paris: Ed. Universitaires, 1938. - 176 p.
14. Amosova Svetlana, Nikolaev Svetlana. Practices of name change among the Jews of Podolia and Bukovina in the Soviet period // *Dialogue of generations in the Slavic and Jewish cultural traditions: Collection of articles*. Editorial board: O. V. Belova (ed.), V.V. Mochalova, V. Ya. Petrukhin, T. A. Shelonina (Academic series. Vol. 29.) - M., 2010, 432 p.
15. Michel Dikansky (Préface de Charles Gide) "La ville moderne: la circulation, l'habitation, le travail". Paris: Aux éditions de «La Bonne Idée, 1927, 149 p.
16. Kharkiv Region State Archive. f.45. o.13. d.27
17. Dikansky, Matvey Grigorievich. The latest concentration of German industry. - Moscow; Leningrad: Moscow Worker, 1926. - 236 p.
18. Dikansky, Matvey Grigorievich. International monopolies: The emergence and development of major international cartels / M. G. Dikansky, V. A. Schildkrut. - Moscow: Thought, 1966. - 271 p.
19. Dikansky, M.G. Copyright in Architecture: Monograph. - Petrograd: Printing House of the Petrograd Town Administration, 1916. - 79 p.
20. Dikansky, M.G. Russian construction legislation. A systematic presentation of building laws and binding decrees with Senate decisions and comments: a practical guide for architects, lawyers, and city leaders. An allowance for the study of building law. - Edition of T-va N.P. Karbasnikov. - Petrograd: Type. Kugelgen, Glich and K., 1918. - 294 p.
21. L'Histoire du Juana. URL: <https://www.hotel-juana.com/fr/l-hotel-juana/l-histoire-du-juana/>
22. Leibfreyd A.Yu., Reusov V.A., Tits A.A. Kharkov: Architecture, monuments, new buildings: Guidebook, - Kharkov: Prapor, 1985, 151 p.
23. Kharkiv Region State Archive f. 71. o.5. d.1106
24. Leibfreyd, A.Yu. Jewish Architects in Kharkov: Essay - Kharkov: Caravel, 2002. - 32 p.
25. Kharkiv Region State Archive f. 52. o.4. d.1115
26. Kharkiv Region State Archive f.3 o.288. d.378
27. The highest regulations of the Jews on April 13, 1835. CHRONOS - world history on the Internet. URL: [http://www.hrono.ru/dokum/ru\\_evr1835.html](http://www.hrono.ru/dokum/ru_evr1835.html)
28. Gerd Albers, *Zur Entwicklung der Stadtplanung in Europa: Begegnungen, Einflüsse, Verflechtungen*, Birkhäuser Verlag GmbH, 1997, 395 p.
29. Kharkiv Region State Archive f.4. o.187. d.55
30. M. Dikansky, Housing need. Architect, 1907, No. 22-36
31. Tsvetkov V. Zh. Cooperation and agriculture in the white South of Russia in 1919-1920 // *Economic journal*. 2016. No. 3 (43). pp. 108-129.
32. «Rassvet». Brief Jewish Encyclopedia. Volume 7. Jerusalem, 1994, pp. 85–90. URL: <https://eleven.co.il/jewish-literature/in-russian/13447/>
33. Harris, G. Montagu. *Local Government in Many Lands. A comparative study*. London: P.S. King & Son, 1926, 341 p.
34. Rachel Kallus (1997) Patrick Geddes and the evolution of a housing type in Tel-Aviv, *Planning Perspectives*, 12:3, 281-320, DOI: 10.1080/026654397364663

35. Gide, Charles. L'extension de la ville modern. Bulletin technique de la Suisse romande, 1927, Band: 53, Heft 10, pp. 119-121

Для ссылок: *Бондарев А.Г., Филиппов В.Д.* М.Г. Диканский – попытка биографии // Innovative project. 2018. Т.3, №9. С.6-30. DOI: 10.17673/IP.2018.3.09.1

For references: *Bondarev A.G., Filippov V.D.* M.G. Dikansky – an attempt at biography. Innovative project, 2018, Vol. 3, No. 9, pp. 6-30. DOI: 10.17673/IP.2018.3.09.1