* 1. «Вдали над пылью переулочной, над скукой загородных дач…»
     + 1. Литературно-статистический очерк дачной истории

Пьесы А. Чехова «Вишневый сад» (1903) и М. Горького «Дачники» (1904) возвестили о превращении дачного быта в значительный историко-культурный и социальный феномен. Впоследствии это явление приобретало все более массовый характер и постепенно приближалось к тому образу, с которым мы знакомы сегодня.

* + 1. С форменным палисадом и утвержденным фасадом

Слово «дача» было использовано в 1844 году в именном указе Николая I № 18478[[1]](#footnote-1) *(«О раздаче в г. Кронштадте загородной земли под постройку домиков или дач и разведение садов»).* Документ устанавливал регламент выделения земельных участков «предпочтительно жителям военного звания», постоянно проживающим в Кронштадте. Участки предоставлялись «под постройку домиков и *дач* и разведение садов».

Участок выделялся после рассмотрения прошений, сначала во временное владение. Пользователь брал письменное обязательство «немедленно оградить форменным палисадом» предоставленную землю; в течение трех лет построить дачу с утвержденным фасадом, обращенным к дороге; непременно разбить сад. Только после выполнения всех условий дача могла перейти в вечное и потомственное владение. У лиц, не выполнивших или отказавшихся выполнить условия, участок изымался и мог быть передан другим.

Этот регламент перекликается с действиями современной российской власти: на Дальнем Востоке желающим безвозмездно выделяются в пользование участки с возможностью их оформления в собственность в будущем, и тоже при условии обустройства — организации хозяйства, строительства жилья.

Еще одной важной вехой стало высочайше утвержденное мнение Государственного Совета (1847 год) об «устройстве» дач «красивых, удобных, вполне соответствующих своему предназначению» на «пустопорожних» землях в пределах 25 верст вокруг обеих столиц, на срок до 30 лет[[2]](#footnote-2). До этого земли вблизи столиц разрешалось использовать только под промышленные цели.

* + 1. Отдых в стиле Анны Карениной

К тому времени была проведена Петербурго-Московская (с 1855 года — Николаевская) железная дорога, и на столичные «дачные» земли, особенно вдоль железной дороги, сформировался большой спрос. Однако вплоть до 80-х годов XIX века «дачами» в окрестностях столиц могла пользоваться преимущественно дворянская, военная и чиновничья элита.

Типичный литературный пример — крупный толстовский чиновник Каренин, семья которого летом живет на большой казенной даче в Петергофе *(«Постоянная дача Алексея Александровича была в Петергофе…»).*

Именно на даче Карениных происходит одна из ярких сцен романа — свидание Вронского и Анны, на котором она сообщает о своей беременности. Толстой передает состояние Вронского перед встречей, описывая дождливый, но радостный дачный день: *«…солнце опять выглянуло, и крыши дач, старые липы садов по обеим сторонам главной улицы блестели мокрым блеском, и с ветвей весело капала, а с крыш бежала вода»* (глава XXII). Этот эпизод позволяет уловить атмосферу дачной жизни высших кругов — роскошной, чувственной и утонченной.

Кстати, в августе 2016 года в Государственном музее-заповеднике «Петергоф» состоялась экспозиция, посвященная дачному отдыху в стиле современников Анны Карениной. Выставка представляла, как «вслед за императорской семьей в Петергоф переезжало все высшее общество столицы, а также интеллигенция и состоятельные горожане». В их числе — П. Чайковский, А. Рубинштейн, Д. Менделеев, И. Тургенев, М. Врубель, М. Кшесинская и много других известных людей[[3]](#footnote-3).

* + 1. Не только для элиты

Но вернемся к дачной истории. С началом «великих реформ» Александра II отпали многие барьеры на операции с землей вблизи столицы. Так, в день возвещения Манифеста об отмене крепостного права от 19 февраля 1861 года был принят закон[[4]](#footnote-4), который позволял помещику сдавать в аренду свои земли, не связанные с крестьянскими наделами. Срок аренды допускался значительный — до 36 лет. Арендаторами могли стать не только дворяне, но и ***«****лица других состояний****»****.* Через одиннадцать лет другим законом аналогичное разрешение было распространено и на огромные территории «удельных» земель — принадлежавших короне.

«Великие реформы» подстегнули экономику и послужили причиной масштабных социальных перемен. Быстро росло население обеих столиц. Их перенаселенность привела к появлению устойчивой потребности горожан проводить длительное время на природе, вдали от шума и суеты.

Спрос не мог долго оставаться без предложения, а развитие железнодорожной сети предопределило массовость нового вида жительства и отдыха — загородного, или дачного. По утверждению чеховского персонажа Лопахина, дачник готов был *«размножиться до необычайности».* А появление самих Лопахиных — предпринимателей, видевших большие перспективы в организации дачных поселков, было велением времени.

Москва в начале XX века — один из самых быстро растущих городов мира. По темпам роста населения ее опережал только Нью-Йорк[[5]](#footnote-5). На рубеже XIX–XX веков в Москве проживало более миллиона человек[[6]](#footnote-6). К 1902 году москвичи в первом поколении составляли почти две трети жителей. Происходила и постепенная демократизация общества: москвичи все больше ощущали общность по профессиональному признаку и уровню доходов, и все меньше — по сословному делению.

* + 1. Потеснись, столица!

Приток населения в поисках заработка во многом способствовал формированию рынка аренды жилья. Сдавалось все: дома, квартиры, комнаты, углы, подвалы. На подвальные помещения приходилось около 10% всего сдаваемого жилья, в одной комнате могли размещаться от трех до пяти человек[[7]](#footnote-7).

С течением времени приезжие обзаводились семьями или перевозили их из села в город, и тогда жилищные потребности менялись. Надо было обеспечить недорогим массовым жильем сотни тысяч новых столичных обывателей.

Большой приток людей, скученность привели к удорожанию жилья в столицах. Способствовало этому также большое количество состоятельных и богатых граждан среди традиционно городского населения: почти четверть жителей Москвы составляли служащие, интеллигенция, предприниматели, старая дворянская прослойка.

Территория Москвы хотя и прирастала в первое десятилетие XX века, но все же никак не поспевала за ростом экономики и численности населения. Стоимость аренды жилья постоянно повышалась. За 1904–1910 годы средние годовые ставки аренды одно-трехкомнатных квартир поднялись с 241 до 361 рубля[[8]](#footnote-8).

Росли в цене и окраины, хотя и уступая Москве. В 1911 году аренда двухкомнатной квартиры в Вешняках, Чухлинке или Кунцеве обходилась в 140–200 рублей в год. Современник, инженер П. Н. Дурилин отмечает, что на окраинах Москвы происходит рекордный рост цен. В Германии, под Дрезденом, трехкомнатная 48-метровая квартира со всеми удобствами, включая канализацию, стоила 9,5 руб. в месяц. На окраине Москвы за ту же сумму можно было арендовать лишь комнату без всяких удобств.

Рост цен на землю подстегивался и деятельностью городских властей. Управа была вынуждена выкупать участки городской земли для развития транспортной и водопроводной инфраструктуры. В 1912 году, например, князья Голицыны продали городу свою усадьбу Кузьминки.

Параллельно со становлением рынка недвижимости в городе бурно развивалась инфраструктура загородного жилья. В окрестностях Москвы формировалась особая культура «респектабельных» дачных поселков: относительно обеспеченные столичные жители с семьями (среднее дворянство, чиновники, купечество, интеллигенция) на все лето выезжали в такие известные дачные поселки, как Перловка (Мытищи), Клязьма в Пушкино, Малаховка.

Однако из-за стремительного заселения пригородов идиллия красивой дачной жизни почти сразу оказалась под угрозой. Подорожание земли в Москве побуждало искать крышу над головой на окраинах и в прилегающих к городу поселках — вспомним отставного профессора Серебрякова из чеховского «Дяди Вани», которому *«жить в городе не по карману».*

* + 1. Локомотивы дачного процветания

В начале XX века Москва все более начинает напоминать крупный европейский или американский город, окруженный по периметру конгломератом пригородов.

Как уже отмечалось, в процессе массовой дачной застройки железная дорога оказалась очень весомым фактором. Железную дорогу упоминает и чеховский купец Ермолай Лопахин, излагая свой план спасения имения, которое вот-вот будет продано за долги: *«Ваше имение находится только в двадцати верстах от города, возле прошла железная дорога, и если вишневый сад и землю по реке разбить на дачные участки и отдавать потом в аренду под дачи, то вы будете иметь самое малое двадцать пять тысяч в год дохода».*

Критики Чехова утверждали, что он не знает усадеб, что таких садов, как у него в пьесе, не бывает. Но суть не в том, какой был сад. Его начали рубить, зрители слышат в финале пьесы стук топора — что знаменует гибель дворянских усадеб. Зато локомотив дачной истории стремительно двигался вперед.

К 1911 году общая протяженность железных дорог Московского уезда составляла 315 верст, удвоившись за 36 лет. Регион прорезали одиннадцать магистральных путей, а старые дороги — Николаевская, Ярославская, Курская, Нижегородская и Брестская — оснастились двойной колеей. Вторая колея позволяла организовать независимые потоки в обоих направлениях. Для оперативности перевозок на пригородных маршрутах это было критически важно[[9]](#footnote-9). Существовала к этому времени и введенная в строй в 1908 году Окружная железная дорога (современное Малое кольцо Московской железной дороги).

Чехов верно оценивал важность транспортной доступности для дачного строительства. В первом десятилетии XX века, на фоне бурного развития железных дорог, процесс этот пошел с размахом, напоминавшим дачную экспансию наших дней.

В ежегоднике «Поселковая жизнь» за 1911 год приводится статистика объектов строительства в Московском уезде Московской губернии: с 1894 по 1911 год количество домов и дач увеличилось втрое и достигло 26 тысяч. Для наглядности: количество торгово-промышленных заведений, занявшее вторую строчку в рейтинге численности построенных объектов, за то же время увеличилось «всего лишь» на 70%.

Яркой иллюстрацией того, что происходило с крупными частными (и не только) землями, служит пример семейства купцов Торлецких в их имении Гиреево. Советский театральный критик Ю. А. Бахрушин (1896–1973) в 1907 году ребенком жил на даче в их имении. В воспоминаниях он так описал действия А. И. Торлецкого, последнего дореволюционного владельца этих земель: «Молодой хозяин прорубил в вековом лесу просеки, нагнал плотников и стал спешно возводить дачи, дабы поправить финансовые дела. Старинная барская усадьба стала быстро превращаться в подмосковную дачную местность»[[10]](#footnote-10).

К этому времени молодой Торлецкий уже год рекламировал свой поселок Новое Гиреево — единственный на тот момент дачный поселок с водопроводом. А в 1908 году здесь весьма кстати появилась еще и железнодорожная станция Новогиреево.

Проект Торлецкого не может не удивлять своим новаторством и уникальной для своего времени обстоятельностью[[11]](#footnote-11). В поселке было электричество, водопровод, охрана, работала конка до станции Кусково, телефонная связь с городом. Такой благоустроенный по тем временам поселок вполне мог служить постоянным местом жительства.

Адресатами рекламной брошюрки Торлецкого, судя по ценам домов в поселке (2–6 тыс. рублей), были москвичи с достатком выше среднего. Им предлагали весьма комфортные условия покупки — по сути, ипотека на десять лет под 5% годовых с выплатой долга равными (аннуитетными, пользуясь современным термином) ежемесячными платежами. В момент покупки требовалось внести задаток (или первоначальный взнос, как принято говорить сегодня) — 10% или 30%. Недвижимость сразу оформлялась в собственность.

Можно сказать, что состоятельному жителю Москвы, снимавшему жилье в городе, Торлецкий предложил выбор: продолжать терять 400 рублей в год на аренде квартиры из нескольких комнат или переехать в собственное комфортабельное жилье с прекрасной инфраструктурой. За первый год ему удалось реализовать половину объектов.

Вообще дачно-домовое строительство в первом десятилетии XX века было делом исключительно выгодным для владельцев земель. По свидетельству инженера Дурилина[[12]](#footnote-12), на землях Московского уезда[[13]](#footnote-13) происходила «демократизация» землевладения и пользования. Большую популярность приобрело дробление участков.

Десятина земли (1,092 гектара), купленная за 150–300 рублей, продавалась более мелкими участками, в среднем по одной сажени (квадратная сажень — 4,5522 кв. метра), из расчета 1,5–10 рублей за сажень. В одной десятине 2,4 тыс. квадратных саженей. Следовательно, выручка от перепродажи по частям участка размером в одну десятину могла составлять от 3,6 тыс. до 24 тыс. рублей. Владельцам земель и домиков под Лондоном такое и присниться не могло. Как пишет Дурилин, десятина земли на удалении 35 км от Лондона (примерно как Малаховка от Москвы) стоила 1,2 тыс. рублей (или 50 копеек за квадратную сажень).

Статистика земельного оборота отражала простую закономерность: чем дальше от города, тем дешевле сама земля и крупнее объекты сделки.

Популярностью пользовалась не только продажа, но и сдача мелких участков в аренду под застройку. На аренде неплохо зарабатывал хозяин земли. Выгодными были эти сделки и для арендаторов. На участках, взятых в аренду, они строили дома, которые потом снова сдавали. Стоило жилье здесь, конечно, дешевле, чем в Москве. Но в отдельных благоустроенных поселках (в том же Новом Гирееве) цены вплотную приближались к городским: 25–45 рублей за две-четыре комнаты в месяц. Пригороды Лондона с более высокими стандартами благоустройства по стоимости аренды жилья выглядели скромнее.

Дачным предпринимательством были заняты все: дробили свои крупные участки мещане и дворяне. Крестьяне на своих землях наскоро сколачивали избы либо расширяли имеющиеся перед наплывом дачников. Крупными операторами на этом рынке были государственные структуры.

Земли скупала Московская управа — например, в Сокольниках. А Удельное ведомство (госучреждение, управлявшее [удельными землями, имениям](https://ru.wikipedia.org/wiki/Удельное_имение)и) разбивало земли, принадлежавшие царской семье, на участки по две десятины и тоже пускало в дачно-строительный оборот. Примеры находим в районе Мытищ: там появились дачные поселки Тарасовка, Тайнинское, Братовщина[[14]](#footnote-14).

Бум земельной торговли порой сопровождался довольно беспринципной рекламой. Пруд в Горенках (район современной подмосковной Балашихи) подавался в одной рекламе как замечательное место отдыха. А в другой, где речь шла о сдаче в аренду фабричных корпусов, — как место приема фабричных стоков.

Преимущество перед столицей в стоимости земли и аренды жилья, транспортная доступность приводили к тому, что многие из арендаторов оставались в дачных поселках круглый год (их называли «зимниками»).

Со временем вокруг поселков начала складываться и социальная инфраструктура: торговые лавки, рынки, школы, фельдшерские пункты. И это способствовало превращению дачных поселков в полноценные пригороды. В начале XX века вокруг Москвы таких поселков было более шестисот. Некоторые из них уже тогда насчитывали десятки тысяч жителей; сейчас это крупные районы Москвы или подмосковные города.

Вернемся к «Вишневому саду». Представим, что план Лопахина по дроблению имения на участки и их распродаже осуществился. Как выглядел бы его дачный поселок? Кто мог бы в нем поселиться?

* + 1. Новые дачники: дети прачек и кухарок

В 1904 году появляется пьеса М. Горького «Дачники», дающая представление о социальном образе дачника того времени. Это весьма разнородная публика: интеллигенция, служащие, разночинцы по происхождению, *«дети прачек и кухарок».*

Речь здесь идет о «настоящих» дачниках — постоянно живущих в городе и арендующих дачу в сезон. Дачники Горького — это обеспеченные люди. У них есть прислуга, а адвокат Басов с молодой супругой, хоть и жалуются на щели и сквозняки, живут в электрифицированном поселке.

Жизнь в больших дачных поселках в конце первого десятилетия XX века была отмечена значительной активностью органов самоуправления. К 1911 году так называемые общества благоустройства были организованы почти во всех крупных дачных поселениях. Их деятельность затрагивала многие стороны хозяйственной жизни.

Дачная публика медленно, но верно шла к осознанию необходимости совместного решения вопросов быта. Взносы дачников на поддержание деятельности обществ могли колебаться от 3 до 15 рублей в год.

Бюджет обществ составлял от 3 до 7 тысяч рублей. От 15% до трети бюджета уходило на устройство и поддержание освещения поселков. Общества могли решать и другие вопросы: водоснабжение и устройство колодцев, вывоз отходов и починка дорог, отчасти устройство объектов культурного и спортивного досуга. Свой посильный вклад вносило и уездное земство: его субсидии (земское пособие) в бюджете обществ могли достигать 30%[[15]](#footnote-15).

Тем не менее вопрос благоустройства поселков стоял крайне остро. Очень часто из жадности владельцы дачных поселков злоупотребляли вырубкой леса для более плотной застройки. Поведение самих дачников в отношении природы порой сильно противоречило устойчивому стереотипу дачно-богемной идиллии.

Даже в дорогом Новом Гирееве «девственный лес начал беспардонно оскверняться клочками грязной газетной бумаги, пустыми консервными банками, яичной скорлупой, битыми бутылками и прочими следами человеческой культуры»[[16]](#footnote-16), а на тихих старинных прудах стал слышен визг купающихся и пьяные песни.

Очевидно, именно подобными картинками дачной жизни было навеяно легкое раздражение, едва обозначенное в строках стихотворения А. Блока «Незнакомка» (1906): «Над озером *скрипят* уключины, и раздается женский *визг*…» Здесь же — тень грусти: «Вдали над пылью переулочной, над скукой загородных дач…» Можем лишь гадать, о чем тоскует потомственный дворянин Блок — не об ушедшем ли житье родовых поместий, распроданных по кусочкам и густо заселенных «детьми прачек и кухарок»?

* + 1. Под сенью ведомств

Дачный хаос, по мнению инженера Дурилина, можно было ввести в цивилизованное русло. Выход он видел в строительстве *ведомственного* дачного поселка, или «города-сада»[[17]](#footnote-17). Один из первых таких поселков строит для своих сотрудников правление Казанской железной дороги.

Уже на старте проекта ведомство получает значительную выгоду: благодаря большим размерам покупка участка в 30 верстах от Москвы оборачивается почти десятикратной экономией на опте. Ведомство берется решить для своих служащих все вопросы быта: проводит водопровод, канализацию, освещение, устраивает артезианский колодец. И следит за тем, чтобы в образцовом поселке жилой сектор не занимал больше пятой части всего участка. Остальное должно быть оставлено под лес или парковую зону.

Для предотвращения спекуляции благоустроенной землей сотруднику компании разрешается брать участок земли в аренду, но не покупать. На постройку дома выдается ссуда. Арендная ставка для участка с домиком составляет 10 копеек за квадратную сажень в год. На таком же удалении от Москвы за те же деньги можно было снять «голый» участок площадью около 300–500 квадратных саженей, без благоустройства и коммуникаций.

Таким образом, на смену «частникам» шли крупные ведомства или всемогущее государство. В пору становления советской дачной индустрии происходило нечто похожее. А наше время отмечено рождением и бурной деятельностью класса новых Лопахиных…

Да и сама загородная жизнь, ее дух и содержание сильно изменились. Имущественная элита прячется за высокими каменными заборами коттеджей. «Ботаники» и эстеты разводят цветочки. Основная же масса владельцев дачных участков «отдыхает», сажая картошку *(по данным ВЦИОМ за 2013 год, 68% дачников используют свою землю для выращивания продуктов на собственное потребление).*

1. Полное собрание законов Российской империи, Именной № 18478, 1844 год. Режим доступа: <http://www.nlr.ru/e-res/law_r/search.php> [↑](#footnote-ref-1)
2. Полное собрание законов Российской империи, № 21387, 1847 год. Режим доступа: <http://www.nlr.ru/e-res/law_r/search.php> [↑](#footnote-ref-2)
3. <http://flashnord.com/news/dachnyy-otdyh-v-stile-anny-kareninoy-predstavila-novaya-ekspoziciya-petergofa> [↑](#footnote-ref-3)
4. Полное собрание законов Российской империи, № 36674, 1961 г. Режим доступа: <http://www.nlr.ru/e-res/law_r/search.php> [↑](#footnote-ref-4)
5. Дурилин П. Н. Московские пригороды и дачные поселки в связи с развитием городской жизни. М.: Тип. «Фасоль». 1918. 41 с.: ил. Отт. из № 1–2 журн. «Архив городской гигиены и техники». С. 3. [↑](#footnote-ref-5)
6. По данным переписи 1902 года, население Москвы составляло 1 092 360 человек. Источник: Главнейшие данные переписи Москвы 31 января 1902 года. М.: Гор. типография. 1907. С. 2. [↑](#footnote-ref-6)
7. Чупров А. И. Характеристика Москвы по переписи 1882 года. М. 1884. С. 14–16. [↑](#footnote-ref-7)
8. Струмилин С. Г. Очерки советской экономики. М. 1930. С. 52. [↑](#footnote-ref-8)
9. Экономическо-статистический сборник / Стат. отд. Моск. уезд. земской управы. М. 1911–1916. Вып. 5. Поселковая жизнь в 1911 году в Московском уезде. 1912. С. 59. [↑](#footnote-ref-9)
10. Бахрушин Ю. А. Воспоминания. Режим доступа: <http://mreadz.com/read-220718/p1> [↑](#footnote-ref-10)
11. Описание единственного в России благоустроенного поселка Новогиреево. 1906. Режим доступа: [www.moya-moskva.livejournal.com/3661744.html](http://www.moya-moskva.livejournal.com/3661744.html) [↑](#footnote-ref-11)
12. Дурилин П. Н. Московские пригороды и дачные поселки в связи с развитием городской жизни. М.: Тип. «Фасоль». 1918. 41 с.: ил. Отт. из № 1–2 журн. «Архив городской гигиены и техники». С. 20–21 ([http://elib.shpl.ru/ru/nodes/11247-durilin-p-n-moskovskie-prigorody-i-dachnye-poselki-v-svyazi-s-razvitiem-gorodskoy-zhizni-m-1918#page/1/mode/grid/zoom/1](#page/1/mode/grid/zoom/1)) [↑](#footnote-ref-12)
13. Уезд Московской губернии. [↑](#footnote-ref-13)
14. Дурилин П. Н., указ. соч., с. 32. [↑](#footnote-ref-14)
15. Поселковая жизнь в Московском уезде в 1911 году. М. 1912. С. 24–25. [↑](#footnote-ref-15)
16. Бахрушин Ю. А. Воспоминания. [↑](#footnote-ref-16)
17. Дурилин П. Н., указ. соч. С. 37–41. [↑](#footnote-ref-17)