

ДАЧНЫЕ КВАРТАЛЫ ЕССЕНТУКОВ

Элеонора Жатькова

1898 год стал знаменательным для Ессентуков. Указом Николая II у Терского казачьего войска была изъята и перешла в управление дирекции Кавказских Минеральных Вод обширная территория, прилегающая к Курортному парку. Вскоре здесь началось бурное строительство дач, гостиниц и доходных домов. Возникли первые санатории. За линией железной дороги был разбит новый «английский парк». Всем этим город был обязан прежде всего доктору М.С.Зернову, чьи идеи и проекты воплотились в жизнь за каких-то десять-пятнадцать лет. К 1914 году среди пыльной степи возник причудливой архитектуры город-сад, соперничающий по красоте с Пятигорском и Кисловодском, равный по уровню обслуживания приезжающих на лечение известным европейским курортам.

Работы по планировке и благоустройству улиц в Ессентуках на новой территории курорта заняли несколько лет. Одновременно Хозяйственный комитет Управления Вод открыл аукционные торги на сдачу в аренду участков под застройку. Сначала на торги выставлялись участки вблизи железнодорожного вокзала, в западной части поселения. В газетах «Сезонный листок Кавказских Минеральных Вод», «Кавказские Минеральные Воды», «Кавказский курортный листок» печатались объявления с указанием даты и условий торгов, приводился список номеров и размеры участков, выставляемых на торги. Они проводились один раз в год, в начале сезона, в помещении конторы Ессентукской группы.

В первые четыре года освоения нового земельного пространства на торги было выставлено и затем сдано в аренду только 36 участков. Медленное освоение казенной земли вызывало задержку погашения выкупной суммы. Поэтому с 12 июня 1902 года арендатором было предоставлено право приобретать в собственность арендованные ими казенные дачные участки при условии возведения на них фундаментов и стен построек, обязательных согласно договору. Плата за выкуп участка определялась умножением годовой арендной платы на 20. Выплаты по желанию покупателя можно было рассрочить на десять лет.

Существенные льготы для желающих построить дачи вблизи источников сыграли свою роль. Выставленные 16 июля 1902 года в конторе ессентукской группы 56 участков немедленно были арендованы, на них закипела стройка. Торги проводились ежегодно, участки стали постепенно выкупать у казны. Суммы, выручаемые от продажи участков, зачислялись в «капитал на благоустройство дачных участков на Кавказских Минеральных Водах».

Вновь образованная часть курорта получила название «Новое курортное поселение на казенных дачных участках». Она состояла из пяти идущих параллельно железной дороге улиц: Пантелеймоновской (ныне ул. Анджиевского), Нелюбинской (ныне ул. Ленина), Баталинской, Гаазовской и Барятинской (ул. Железнодорожной) и пяти коротких, проложенных примерно с юга на север, перпендикулярно линии железной дороги — Пономаревской, Островской, Ермоловской (ул. Семашко), Муравьевской (ул. Разумовского), Емануелевской (ул. Менделеева) и Абиховской (ул. Орджоникидзе).

Темпы строительства на арендованных участках были невиданными. В пу-

теводителях по Кавминводам в 1901 году еще отсутствуют какие бы то ни было упоминания о сдаваемых в наем квартирах «на казенных дачах». В 1903 году уже предлагается 27 комнат в трех дачах, две из которых принадлежали врачам Карагачеву и Кирикову. А к началу сезона 1914 года новое курортное поселение предлагало приезжим уже 2315 комнат «в дачах со всеми современными удобствами».

Первым крупным арендатором казенной земли в тогдашних новых Эссентуках стало Ведомство учреждений императрицы Марии, которому по высочайшему повелению отвели 1,25 десятины земли под санаторий «для больных воспитанниц сего Ведомства». Участок находился на Пантелеймоновской улице рядом с железнодорожным вокзалом. Это самое возвышенное место курорта, в настоящее время здесь расположены корпуса военного санатория. В 1902 году Ведомство императрицы Марии передало обустроенную усадьбу со всеми ее постройками колонии Красного Креста, а та, в свою очередь, выделила небольшой, треугольной формы, участок земли для постройки амбулатории Управления Вод. Одно из зданий колонии Красного Креста сохранилось до сих пор.

На переходивших в частную собственность участках «Нового курортного поселения» строились не только дачи, но и гостиницы, пансионы и санатории, рассчитанные на различные вкусы и уровни дохода постояльцев. Во многих дачах предусматривались особые комнаты под врачебные и процедурные кабинеты. Наконец-то решалась извечная для Эссентуков проблема размещения приезжих, озабоченных своим здоровьем. Новые здания были оснащены самыми современными по тем временам удобствами, включая электрическое освещение, водопровод, души, ванны и ватерклозеты. При каждой даче имелся маленький сад-парк с цветниками и обязательным фонтаном. В появившихся рекламных проспектах приводились сведения о расстояниях до минеральных источников и до главного парка, о наличии на дачах балконов и веранд, с которых открывался вид на Эльбрус.

Сдача квартир в наем гарантировала хозяевам скорую окупаемость вложен-

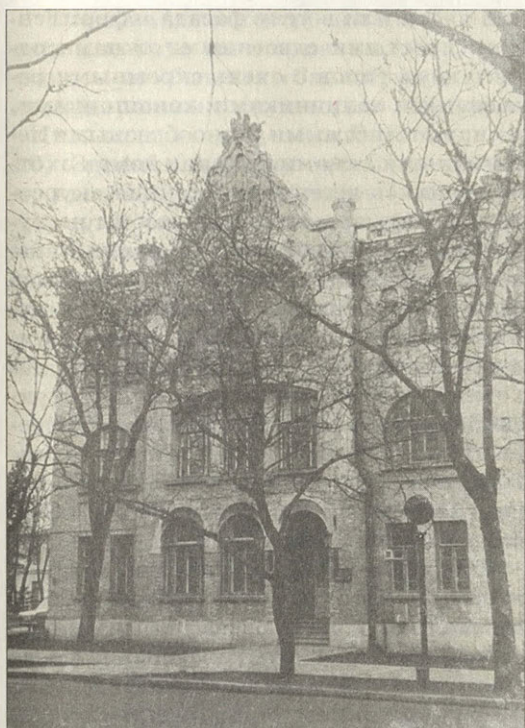
ных средств и приносила существенный доход. В Эссентуках скоро начался настоящий строительный бум, на волне которого развернулась фантазия местных и приезжих архитекторов. Она развивалась в основном в русле стиля модерн, вошедшего в моду в начале века. Так обеспечивалось художественное разнообразие, казалось бы, одинаковых по назначению зданий курортного городка, среди которых не найти ни одного повторения.

Дача «Замок» профессора Военно-медицинской академии в Петербурге А.И.Лебедева, в начале Нелюбинской улицы (ул. Ленина, 1) действительно напоминает средневековый замок — башни, дозорные балконы, стрельчатые окна, зубчатые ограждения на крыше. Профессор Лебедев проработал на курорте 37 лет, начиная с 1886 года. Собственную дачу он построил в 1898 году. Уже после национализации особняка, в 1930-х годах, в квартире этого дома жил известный хирург профессор В.И.Разумовский, в честь которого была переименована Муравьевская улица. Примерно в том же стиле выстроены дача полковника Зарецкого и дача Шурикова.

К числу лучших памятников модерна следует отнести дачу «Орлиное гнездо», принадлежавшую полицейскому приставу И.Г.Зимину (ул. Анджиевского, 7). Она построена в 1909 году. В 1918-м здесь разместился Совет, а с 1923 года сюда вселился санаторий.

В подражание рыцарским замкам были возведены дача «Мира» эссентуцкого банкира В.А.Толмачева (Баталинская ул., 20), дача «Капри» инженера-строителя Т.А.Свирчевского (ул. Газа, 1), где часто бывал в 1916–1917 годах Ф.И.Шалапин, дача врача Н.Д.Карагачева (ул. Ленина, 5) и генерала Д.Д.Макарова (Баталинская ул., 9). Но и среди них заметно выделяется архитектурной экзотичностью дача «Лесор» А.А.Беляевского (ул. Семашко, 9).

Была еще одна группа построек для отдыхающих — так называемые «лесные дачи». Это кирпичные строения, которым при помощи деревянных резных накладок, наличников, ажурных уголков, балконных решеток, деревянных ограждений лоджий, крылец и небольших крытых галерей-гульбищ придан



Дача полковника Зимина



Дача генерала Макарова



«Санаторий Соколова»

экзотический вид. Такие дачи до сих пор выглядят нарядно, хотя большая часть деревянных украшений утрачена. Приятное исключение — дача «Эсперо» (ул. Ленина, 16), ныне корпус санатория им. Анджиевского, принадлежавшая генералу Н.П.Решетину. Немного хуже сохранились дача «Прага» А.М.Бевольского (ул. Разумовского, 2) и «Симпатия» (ул.Разумовского, 1), построенная в 1908 году. А вот дача «Бештау» генеральши Гундобиной и дача «Мария» ротмистра Переяславцева уже сломаны, их изображения остались только на старых фотографиях. И этим не исчерпываются утраты Курортного городка за сто лет существования.

Другая разновидность южных дач — строгая симметричная композиция, сочетающая двухэтажный фасад и трехэтажную башню посередине. Со всех сторон здание такого типа опоясывают веранды или ряды балконов. На южной и западной сторонах — обязательные ряды высоких окон, через которые комнаты щедро заливает солнце в течение всего светового дня. Этот тип дач представлен хорошо сохранившимися дачами «Цветник» Д.Н.Мирской (ул. Ленина, 7) и «Ессентуки» Л.Ф.Шабановой.

Стиль модерн находил применение также при возведении гостиниц дачного типа, летних доходных домов. И те, и другие имели внутреннюю коридорную планировку и были, как правило, двухэтажными. Внешне отличались они немногим. Гостиницы дачного типа украшены вдоль первого и второго этажей длинными верандами и балконами. Посреди фасада выступает ризалит, где находится парадный вход с улицы. Другой вход — со стороны сада. Лестница освещалась вытянутым на два этажа окном с простой или сложной формы рамой. Хорошо сохранилась, например, дача-гостиница «Английский парк» Быковой (ул.Гааза, 7). Сильно искажены подобные здания — дачи Николаева и Улитина — на Нелюбинской улице.

Летние доходные дома, более простые по архитектуре, встречаются в Курортном городке гораздо чаще гостиниц дачного типа. Содержание такого дома обходилось значительно дешевле. Летний доходный дом, чаще всего двухэтажный, также имел коридорную планировку, но вход в него чаще располагался в торце-

вой части или в углу фасада, оформленного простыми сдвоенными окнами одного-двух типов с очень скромными рельефными наличниками, кокошниками, но при этом самыми разнообразными лестничными окнами. В таких домах охотно селились весенние и осенние «курсовые», учитывая, что в эти сезоны на курорте бывает прохладно и днем. Чаще всего собственниками доходных домов были врачи — дача А.М.Безбедовича, дача Чернцова, дача Е.В.Кавериной (ул. Анджиевского, 15 корп. 2). Строили доходные дома и богатые жители Ессентукской станицы — дача «Находка» Матрены Коваленковой (ул. Анджиевского, 25), дача «Елионка» И.С.Евдокименко (ул. Анджиевского, 25а), дача Литвинова на Нелюбинской улице.

Застройка Курортного городка продолжалась до 1915 года по мере сдачи в аренду казенных участков земли, постепенно распространяясь от железнодорожного вокзала к балке Капельной. Здесь поныне можно проследить этапы развития ведущего архитектурного стиля — от раннего модерна на западе поселка до конструктивизма на его восточной окраине. Конструктивистские поиски, как последний «крик» предреволюционной архитектурной моды, заслуживают особого внимания. Это дача «Баталинская» инженера-строителя Т.А.Свирчевского, дача «Колхида» местного предпринимателя Зипалова (ул. Баталинская, 21) и дача «Иверия» провизора Лордкипанидзе (ул. Менделеева, 21), построенные в 1910–1915 годах. Они разительно отличаются от первых дач-замков Курортного городка нарочитой простотой линий и отсутствием декора. Здесь единственным отделочным материалом служит цемент.

В те же годы рядом с суровой дачей «Колхида» появляются постройки совершенно другого типа, ориентированные на античные виллы. Неоклассицизм не мог не найти своего заказчика после возведения в 1915 году близ Лечебного парка знаменитой Алексеевской грязелечебницы по проекту петербургского архитектора Е.Ф.Шреттера и при участии молодого местного архитектора И.Г.Шамврицкого. Возможно, они были причастны и к проектированию ряда частных дач на Баталинской улице, которые внешне напоминали древнеримские дворцы.

В том же стиле построен и ныне пустующий корпус санатория им. Анджиевского — это бывшая «Санатория для железнодорожных служащих» Общества «Инвалидный дом» (ул. Баталинская, 20). Здание санатория занимает половину квартала и в плане имеет Г-образную форму. В нем насчитывается 154 комнаты. Фасады здания обильно украшены ионическими, коринфскими и дорическими колоннами, лучковыми и треугольными фронтонами, пилястрами, балконами вдоль первого и второго этажей.

На территории казенных дачных участков в сезон 1915 года действовало 11 санаториев разного профиля. Из путеводителей и газет того времени мы знаем о существовании в Ессентуках трех лечебниц, аналитической лаборатории Общества врачей, диетической столовой того же общества на Пантелеймоновской улице. В 1902 года в три новых двухэтажных здания на Пантелеймоновской улице рядом с дачей «Орлиное гнездо» переехала действовавшая с 1899 года «Ессентукская женская лечебница» доктора медицины Г.И. Лебедева (ул. Анджиевского, 9). Здесь был операционный зал, родильный покой, жилые помещения с полным пансионом. Прием больных вели известные петербургские светила — профессор Военно-медицинской академии Алексей Иванович Лебедев, работавший на курорте с 1886 года, и хирург профессор Н.А. Рогович.

Небольшие частные санатории, расположенные в дачах их владельцев-врачей или в постоянно арендуемых дачах на Нелюбинской улице, были рассчитаны на небольшое количество богатых пациентов. Лечением внутренних и нервных болезней занимался Частный санаторий доктора Соколова (ул. Ленина, 3), который первым в Ессентукской группе перешел в 1910 году на круглогодичный режим работы. Санаторий доктора медицины Гомолицкого назывался «Диетическим» (ул. Островского, 4) и успешно развивал направление лечебного питания в курортной практике.

Самым престижным частным лечебным заведением был санаторий доктора Пржесецкого и доктора Барановича «Азау». Он помещался в красивом трех-

этажном здании, построенном доктором Лезиным в 1906 году (ул. Семашко, 10). Богатая внешняя и внутренняя отделка здания, специальная планировка, наличие «подъемных электрических машин», телефона и собственного процедурного отделения с ваннами, физиотерапевтическими и диагностическими кабинетами, кабинетами для массажа и лечебной гимнастики, для приема грязевых процедур — ставили «Азау» в один ряд с лучшими европейскими здравницами.

На Муравьевской улице в арендуемой даче принимал пациенток «Женский санаторий». Рядом находился «Жандармский санаторий» (ул. Баталинская, 13). На той же улице был и другой «ведомственный» санаторий, принадлежавший почтово-телеграфному ведомству, но его здание не сохранилось. Образцовым санаторным зданием стал дом «для бесплатного помещения в нем приезжих больных», выстроенный на средства мануфактур-советника Николая Бугрова и николаевских купцов Паисия и Анисима Мальцевых на двух выкупленных ими казенных участках (ул. Анджиевского, 23). За четыре месяца лечебного сезона этот санаторий мог разместить в 44 трехместных комнатах около пятисот больных.

В 1906–1910 годах М.С. Зернов, инициатор строительства Курортного городка, сумел организовать Вспомогательное общество «Санаторий» и выстроить несколько санаторных зданий для малоимущих больных. В годы первой мировой войны почти все санатории превратились в госпитали. Строительство доходных дач замерло. Не до конца смог осуществить свои планы и доктор Зернов. А революция и гражданская война перечеркнули все планы частных владельцев и практикующих на Водах врачей.

Восточная окраина Курортного городка осталась неосвоенной и была застроена жилыми домами. В последние годы, к сожалению, в городке сносятся старые здания бывших санаториев и дач. Растет число брошенных построек, оставленных на долгие годы без попечения, а зачастую просто разграбленных. Если так будет продолжаться и дальше, то от старых Ессентуков скоро останется лишь монументальная грязелечебница.