

## К вопросу использования исторических зданий для организации общественных объектов «третьего места»

*Т.А. Денисова, Е. Д. Злотникова*

*Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет*

**Аннотация:** Статья посвящена старинным усадьбам и особнякам XIX-XX века, которые при проведенной реставрации могли бы стать новыми культурными пространствами. Речь пойдет о трех зданиях в Санкт-Петербурге (особняк Нобеля, особняк Эрнеста Игеля, усадьба Демидовых) и четырех загородных усадьбах (усадьба Михайловка, дворец княгини Палей). В статье дана краткая историческая справка и современное состояние объектов на фоне их архитектурной ценности как «памятников культурного наследия». Корректная реконструкция этих зданий позволит стать им подходящими объектами для девелопмента и «третьего места». Таким образом, реконструкция и последующая реставрация не только спасет исторические памятники архитектуры, но и станет источником для получения прибыли, привлекая инвесторов и предпринимателей. Также при организации «третьих мест» возрастет стоимость близлежащих территорий, что увеличит цены на недвижимость и в целом уровень жизни в этих районах.

**Ключевые слова:** дворцы, усадьбы, особняки, памятники архитектуры, объекты культурного наследия, реставрация, третье место.

В XIX – XX веках в России начинается этап бурного развития русской усадебной культуры. С течением времени под влиянием меняющихся социально-политических условий, вследствие исторических и экономических событий, российские усадьбы постепенно превращаются в шедевры ансамблевого зодчества, не уступая дворцам именитых горожан. Также, в связи с началом уплотненной застройки и разрастанием города, в начале XX века появляется новый тип зданий – дачи (собственные или съемные). Особенно большого развития эти изменения в архитектуре достигли в Санкт-Петербурге, имеющем статус имперского города. В настоящее время идет активная реставрация и использование исторических зданий под новые функциональные возможности.

Важность решения этой проблемы можно обозначить условно следующим образом: остается большое количество заброшенных разрушающихся зданий, имеющих статус объектов архитектурного наследия

---

РФ, с одной стороны; с другой стороны, с активным ростом мегаполиса все более актуальным становятся новое направление в архитектуре – «третье место». «Третье место» – неформальное общественное пространство для встреч вне дома (первое место) и вне работы (второе место), предназначенное для общения с другими людьми. Внешне «третьи места» часто создают атмосферу некой «руинированности». Поэтому, для возведения «третьих мест» можно предложить отреставрированные исторические здания в структуре большого города и его пригородов, такие, как:

### **Особняк Нобеля, арх. Карл Андерсон**

(г. Санкт-Петербург, Пироговская наб., 19)

В 1842 году Эммануэль Нобель преуспевал в производстве подводных мин в годы Крымской Войны. Его сын, Людвиг Нобель предусмотрел, как использовать нефть для обогрева и освещения домов и открыл «Механический завод Людвиг Нобель». В 1876 году шведский архитектор Карл Андерсон построил для семьи Людвиг Нобеля особняк на берегу Большой Невки [1]. В 1876 году на Арсенальной набережной появилось двухэтажное красно-желтое здание в стиле модерн (рис.1).



Рис. 1. Фотография особняка Нобеля, 1900-е года [2]

Особняк напоминал итальянское палаццо эпохи Возрождения. Был спроектирован настоящий дворец: бальная зала, просторная столовая, зимний

---

сад. Лицевая сторона особняка выходила на воду, а задняя – на завод. Здание поместило в себе все необходимые помещения: и заводские конторы, и жилые комнаты для большой семьи Нобеля.

### **Особняк Эрнеста Игеля, арх. Анатолий Ковшаров**

(г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, 58-60)

В 1894 году Эрнест Германович Игель, купец 2-й гильдии, приобрел участок земли. Русский архитектор Анатолий Ковшаров спроектировал на нем каменное здание. Оно было впоследствии переделано в двухэтажный особняк, предназначенный для ресторана французской кухни под названием «Дача Эрнеста». Гостями ресторана были выдающиеся люди своего времени — например, писатели Антон Чехов и Максим Горький, президент Франции Феликс Фор [3]. Здание можно отнести к необарокко. Особого внимания заслуживают фасады, на них можно заметить ризалиты, кончающиеся шатрами (рис. 2). Интерьер соответствовал статусу ресторана: были спроектированы высокие окна в главном зале, были спроектированы высокие окна в главном зале,



Рис. 2. Фасад старого корпуса особняка Игеля [4]

на стенах можно было заметить лепнины, гобелены и панели. В декоре комнат выделялись кованые элементы и выполненная из дорогой древесины

---

мебель. Особого внимания заслуживает зимний сад, построенный в 1897 году. В 2003 году особняк купила строительная компания ЛСР и в 2008 году получила права на реставрацию усадьбы. Компания не выполнила свои обязательства, не обеспечила консервацию и охрану здания, а в 2015 году отказалась от проекта. Хотя дача Фаберже и поставлена под охрану как объект наследия культуры, она рушится с течением времени и разбирается.

### **Усадьба Демидова, арх. Савва Чевакинский**

(г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, 64)

Усадьба была возведена в 1759 году для Григория Акинфиевича Демидова, внука родоначальника знаменитой династии. Строительством руководил архитектор Савва Чевакинский. Ее построили в среднем течении реки Мойки, вблизи Адмиралтейства, на территории между Красным и Синим мостами. В начале XIX века особняк был во владении немецкого общества «Шустер-клуб». С 1830 года в доме был расположен Английский клуб («Английское собрание»), упомянутое в «Пиковой даме» А. С. Пушкина [5]. В этом клубе бывали такие выдающиеся личности, как А. С. Пушкин, И. А. Крылов, В. А. Жуковский, Н. М. Карамзин. Стиль усадьбы можно отнести к эклектике. Она сочетала в себе барокко и классицизм. Главное здание имело три этажа. По бокам расположены флигеля и павильоны. Выделяется в особняке парадная металлическая лестница дугообразной формы, украшенная балясинами и декоративными решетками (рис. 3). Поднявшись



Рис. 3. Металлическая лестница дома-усадьбы [6]

по ней, посетители попадали веранду бельэтажа. Его поддерживала колоннада ионического ордера в цвет лестницы. Особого внимание заслуживает лепной декор на фасаде особняка: существует легенда, что изображенные на барельефах маскароны являются семейными портретами династии Демидовых. Фронтон главного корпуса выходил в сад. В нем были посажены разные сорта яблонь, и организован первый в России кегельбан (кегельная дорожка). Интерьеры усадьбы были созданы под вдохновением от голландской и немецкой архитектуры. Некоторые комнаты отделаны резными панелями из дуба. Среди характерных элементов классицизма: большое количество лепнин и сводчатые потолки. Сейчас особняк Демидовых размещает в себе офисы различных компаний. Усадьбе присвоен статус «памятника архитектуры XVII века». Но, несмотря на это, здание находится в заброшенном состоянии. 15 октября 2022 года в здании усадьбы произошёл пожар [7]. Интерьеры нуждаются в реставрации. Усадьба огорожена высоким забором, из-за чего территорию особняка полностью осмотреть очень сложно. Здание закрыто для входа.

## Усадьба Михайловка, арх. Андрей Штакеншнейдер

(г. Петергоф, Санкт-Петербургское шоссе, д. 109)

В 1834 году для младшего сына Николая I, великого князя Михаила Николаевича были приобретены Гетманская мыза и имение В. А. Шаховской «Монкальм». В 1830-18840-х годах началось благоустройство земель. В 1850 году архитектор Андрей Штакеншнейдер создал генплан будущего дворца. А в 1856 году, для продолжения строительства, к работе был привлечен И. И. Шарлемань. Он создал проект усадьбы в стилистике древнеримской виллы. Далее к строительству дворца был подключен Г. Э. Боссе, который работал по генеральному плану И. И. Шарлеманя, но менял планировку отдельных элементов: диагонально-ступенчатая композиция дворца получила развитие в северо-восточном направлении посредством дополнительной пристройки с башней (для личных комнат великого князя) [8]. Дворец представлял собой смешение древнегреческого, итальянского и новейшего английского стилей. Сейчас архитектурный стиль имения относят к эклектике. Исследователи находят, что отдельные элементы дворца напоминают детали построек в стиле модерн, который станет популярным только через полвека. Основой композиции усадебного комплекса являются две центральные оси, которые соединяются с Верхней Петергофской дорогой. Верхний парк вмещает в себя большую часть садово-парковых сооружений и зданий. Главная архитектурная доминанта – дворец, он расположен к востоку от Оранжерейного пруда. Из дворца виден Нижний парк и залив.(рис. 4). Описывая интерьерное решение дворца, стоит отметить, что все помещения располагались рационально. На центральной оси располагался сквозной ряд парадных залов. На втором этаже были размещены комнаты для детей и их воспитателей. Описывая интерьерное решение дворца, стоит отметить, что все помещения располагались рационально.

---



Рис. 4. Усадьба Михайловка. XIX век [9]

Помещения для обслуживающего персонала были спроектированы на антресолях. Как запасной, был спроектирован Малый дворец, который был связан с главным корпусом при помощи перехода. Интересная деталь в интерьере дворца – «бальная зала». Ее стены были зеркальные, из-за чего пространство казалось бесконечным. Особый интерес вызывает трехэтажная башня. В плане она представляет собой восьмиугольник. Усадебный комплекс был признан памятником культуры и истории федерального значения. Несмотря на это, дворец находится в аварийном состоянии.

### **Дворец княгини Палей, арх. Карл Шмидт**

(г. Пушкин, Советский пер., 2)

Ольга Валерьевна, состоящая в маргинальном браке с Павлом Александровичем Романовым, была вынуждена с семьей уехать за границу. Но когда им разрешили вернуться в Россию, пара начала возводить семейную усадьбу. Строительством руководил Карл Шмидт [10]. В 1911 – 1914 гг. было построено здание в стиле раннего французского классицизма, в стиле Людовика XVI (рис. 5). Дворец был спроектирован как трехэтажное здание.



Рис. 5. Фасад дворца Палей в начале века [11]

Первый этаж – парадный, второй предназначен для жилья, а третий – служебный. Хозяева продолжительное время проживали во Франции, вероятно, это определило его внутреннее убранство. Усадьба внешне напоминает Большой Трианон и Компьенский дворец. Мебель была изготовлена под заказ во Франции, в фирме Буланже, на манер Версальского дворца. Здание было крайне современно, так, в нем были спроектированы водопроводная система и электростанция. В 1977 году дворец преобразовали в Пушкинское высшее военное инженерное строительное училище. В советские годы здание было значительно изменено. На месте мансарды появился третий этаж. Лоджии заменили классические портики с треугольным фронтоном, выполненные в русском классицизме. Кроме того, была убрана лепнина. Также была изменена схема внутренней группировки помещений – из традиционной анфиладной на коридорную, в соответствии с нормами проектирования учебных заведений. Территория придворцового сада с оранжереями была реконструирована в плац. С 2010 года там расположена Военная академия тыла и транспорта имени А. В. Хрулева. Сейчас дворец княгини Палей крайне запущен, реставрация не проводится.

#### **Выводы:**

1. К рассмотрению предложены семь незаслуженно забытых архитектурных

объектов Санкт-Петербурга и пригорода, имеющих статус объекта культурного наследия РФ: особняк Нобеля на набережной реки Невы, особняк Эрнеста Игеля на Каменноостровском проспекте, усадьба Демидовых на набережной реки Мойки, усадьба Михайловка на Верхней Петергофской дороге, дворец княгини Палей в Царском селе.

2. Все вышеупомянутые архитектурные постройки претерпели значительные разрушения в революционное время и годы Великой Отечественной Войны. Также на «жизни объектов» отразилась частая смена домовладельцев в советское и постсоветское время, архитектурные перепланировки, которые отличаются от изначального проекта, в том числе, встройка новых объектов по причине изменения функционального назначения особняков и повреждения конструкций. Сейчас особняки находятся в полуразрушенном состоянии.

3. На основе краткого ретроспективного анализа можно выделить следующие особенности расположения данных архитектурных объектов относительно городской инфраструктуры:

- в шаговой доступности располагаются особняк Нобеля на Пироговской набережной, особняк Эрнеста Игеля на Каменноостровском проспекте, усадьба Демидовых на набережной реки Мойки;
- транспортно доступны – усадьба Михайловка на Петергофской дороге, дворец княгини Палей в Царском селе.

4. Рассмотренные дореволюционные усадьбы и дворцы, обладающие потенциалом для организации в них «третьих мест», можно классифицировать по следующим типам:

I тип: «Третье место», самостоятельно входящее локальными точками в существующую структуру города. В особняках Нобеля и Эрнеста Игеля грамотно спроектированная прилегающая территория с корректной логистикой, рационально организованное внутреннее пространство с

---

различными схемами компоновки помещений (коридорными, зальными, ячейковыми, комбинированными схемами), просторные комнаты с высокими потолками, разнообразие декоративных стиливых элементов, старинных предметов интерьера и архитектурные детали сделают «третье место» удобным и особенно привлекательным для посетителей [12].

II тип: «Третье место» с блоком садово-парковой зоны. Михайловка и Дворец Палей также имеют развитую парковую приусадебную инфраструктуру, позволяющую создать место для проведения различных уличных мероприятий – «город мастеров», мастерские художников, творческие вернисажи и фестивали, что привлечет большое количество людей.

III тип: «Третье место» с блоком линейных уличных пешеходных объектов. Многофункциональное использование квартала усадьбы Демидова в историческом центре может стать линейным пешеходным объектом с местами «остановки» – музей-квартира, мастерская художника, «двор-колодец» и т.п., который будет являться связующим звеном между набережной реки Мойки и Казанской улицей с выходом на Синий мост и Исаакиевскую площадь. Создание пешеходных зон в старых кварталах широко используется в отечественной и зарубежной практике проектирования [13, 14].

5. Реконструкция описанных усадеб и дворцов позволит сделать их подходящими объектами для девелопмента. Ведь «третьи места» размещают в себе торговые и рекреационные объекты, организации общественного питания и культурные центры. Таким образом, реставрация не только спасает исторические памятники архитектуры, но и делает их объектами для получения прибыли, привлекая инвесторов и предпринимателей. Также, при организации «третьих мест» возрастает стоимость близлежащих территорий,

что увеличивает цены на недвижимость, и, в целом, уровень жизни в этих районах.

6. Примером организации «третьего места» из дореволюционной дачи является общественное пространство «Бенуа 1890» (г. Санкт-Петербург, Тихорецкий проспект, 17). Сейчас здесь расположены рестораны, галереи и коворкинги. Также стоит упомянуть музей-парк «Лоблино» (г. Москва, ул. Летняя, д.1, стр. 1.). После реставрации старинная усадьба – место для проведения мероприятий и квестов, в ней расположены рестораны, кафе и спортивные площадки.

В наше время существует множество заброшенных дворцов, усадеб, дач, которые разрушаются с каждым годом. Но стоит помнить, что они обладают потенциалом для организации в них новых общественных пространств. При этом, нельзя забывать о значимости «третьих мест» в современном мегаполисе. Необходимо учитывать их при планировке и реконструкции городов, не оставлять пустующими здания и кварталы, а приспособлять их к новой функции. Таким образом, при правильной логистике, восстановленные исторические объекты в перспективе смогут стать локальными точками значимой части инфраструктуры Санкт-Петербурга.

### Литература

1. Заброшенный особняк Нобеля, Петербург // «LiveJournal». URL: alexdoomer2009.livejournal.com/196025.html
2. Фотография особняка Нобеля, 1900-е года. URL: p1.citywalls.ru/photo\_123-126869.jpg?mt=1339105316
3. Усадьба Э. Г. Игеля. Историко-культурная экспертиза проектной документации. URL: culturexpert.ru/objects/usadba-e.g.-igelya
4. Фасад старого корпуса особняка Игеля. URL: p3.citywalls.ru/photo\_230-236071.jpg?mt=1455796725

5. Краснова Е. И. История домовладения и застройки участка бывшей усадьбы Демидовых на Мойке // Петербургские чтения (к юбилею города). Тезисы докладов конференции. – СПб: Изд. Санкт-Петербургская ассоциация исследователей города, 1992. – 171 с., С. 126 – 130.
  6. Металлическая лестница дома-усадьбы. URL: [p3.citywalls.ru/photo\\_230-236071.jpg?mt=1455796725](https://p3.citywalls.ru/photo_230-236071.jpg?mt=1455796725)
  7. «Фонтанка.ру.» В Адмиралтейском районе горело здание в переулке Гривцова (15 октября 2022). URL: [fontanka.ru/2022/10/15/71739491/](https://fontanka.ru/2022/10/15/71739491/)
  8. Козырева Е. А. Ближние усадьбы высшей знати, как феномен историко-градостроительной жизни Санкт-Петербурга, на примере дворцово-паркового комплекса «Михайловская дача» // Международный научно-исследовательский журнал. № 11(65). Часть 1. Ноябрь, С. 6–9.
  9. Усадьба Михайловка. XIX век. URL: [p1.citywalls.ru/photo\\_403-412701.jpg?mt=156883222](https://p1.citywalls.ru/photo_403-412701.jpg?mt=156883222)
  10. Ласточкин С. Я., Рубежанский Ю. Ф. Царское Село – резиденция российских монархов: Архитектурный и военно-исторический очерк / СПб: ВИТУ, 1998. – 344 с., С. 113 – 121.
  11. Фасад дворца Палей в начале века. URL: [p3.citywalls.ru/photo\\_555-569115.jpg?mt=1655667549](https://p3.citywalls.ru/photo_555-569115.jpg?mt=1655667549)
  12. Ипатова П. И., Храмов И. В. Перспективные направления применения иллюзии в архитектуре // Инженерный вестник Дона, 2024, №5. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2024/9240](https://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2024/9240)
  13. Landezine: Landscape Architecture Platform. URL: [landezine.com](https://landezine.com) (accessed on 20.05.2024)
  14. ArchDaily: architectural web site. URL: [archdaily.com](https://archdaily.com) (accessed on 20.05.2024)
-

## References

1. Zabroshennyj osobnyak Nobelya [Abandoned Nobel Mansions], «LiveJournal». URL: [alexdoomer2009.livejournal.com/196025.html](http://alexdoomer2009.livejournal.com/196025.html)
2. Fotografiya osobnyaka Nobelya, 1900-e goda [Photo the Nobel Mansion, 1900s]. URL: [p1.citywalls.ru/photo\\_123-126869.jpg?mt=1339105316](http://p1.citywalls.ru/photo_123-126869.jpg?mt=1339105316)
3. Usad`ba E`. G. Igelya [The estate of E. G. Igel], Istoriko-kul`turnaya e`kspertiza proektnoj dokumentacii. URL: [culturexpert.ru/objects/usadba-e.g.-igelya](http://culturexpert.ru/objects/usadba-e.g.-igelya)
4. Fasad starogo korpusa osobnyaka Igelya [The facade of the old building is Igel's mansion]. URL: [p3.citywalls.ru/photo\\_230-236071.jpg?mt=1455796725](http://p3.citywalls.ru/photo_230-236071.jpg?mt=1455796725)
5. Krasnova E. I. Istoriya domovladieniya i zastrojki uchastka by`vshej usad`by` Demidovy`x na Mojke [The history of home ownership and development of the site of the former Demidov estate on Moika], Peterburgskie chteniya (k yubileyu goroda). Tezisy` dokladov konferencii. SPb, Izd. Sankt-Peterburgskaya asociaciya issledovatelej goroda, 1992. p.171, pp. 126 – 130.
6. Metallicheskaya lestnicza doma-usad`by` [Metal staircase of the manor house]. URL: [p3.citywalls.ru/photo\\_230-236071.jpg?mt=1455796725](http://p3.citywalls.ru/photo_230-236071.jpg?mt=1455796725)
7. V Admiraltejskom rajone gorelo zdanie v pereulke Grivczova [In the Admiralteysky district, a building in Grivtsov Lane burned], «Fontanka.ru». (15 oktyabrya 2022). URL: [fontanka.ru/2022/10/15/71739491/](http://fontanka.ru/2022/10/15/71739491/).
8. Kozy`reva E. A. Mezhdunarodnyj nauchno-issledovatel`skij zhurnal. № 11(65). Chast` 1. Noyabr, pp. 6–9.
9. Usad`ba Mixajlovka. XIX vek [Mikhailovka Manor. XIX century], URL: [p1.citywalls.ru/photo\\_403-412701.jpg?mt=156883222](http://p1.citywalls.ru/photo_403-412701.jpg?mt=156883222)
10. Lastochkin S. Ya., Rubezhanskij Yu. F. Czarskoe Selo – rezidenciya rossijskix monarxov: Arxitekturnyj i voenno-istoricheskij ocherk [Tsarskoye Selo – the residence of the Russian Monarchs: An Architectural and military historical Sketch], SPb, VITU, 1998. p. 344, pp. 113 – 121.



11. Fasad dvorcza Palej v nachale veka [The facade of the Paley Palace at the beginning of the century]. URL: [p3.citywalls.ru/photo\\_555-569115.jpg?mt=1655667549](http://p3.citywalls.ru/photo_555-569115.jpg?mt=1655667549)
12. Ipatova P. I., Xramov I. V. Inzhenernyj vestnik Dona, 2024, №5. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2024/9240](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2024/9240)
13. Landezine, Landscape Architecture Platform. URL: [landezine.com](http://landezine.com) (accessed on 20.05.2024)
14. ArchDaily, architectural web-site. URL: [archdaily.com](http://archdaily.com) (accessed on 20.05.2024)

**Дата поступления: 11.05.2024**

**Дата публикации: 19.06.2024**