

## В. А. Орав

# Жилые здания исторического центра Ленинграда в 1949 — конце 1980-х годов как объект градостроительной политики

В декабре 1990 г. ЮНЕСКО включило объект «Исторический центр Ленинграда и связанные с ним комплексы памятников» в Список всемирного наследия под № 540<sup>1</sup>. Ключевым обстоятельством, благодаря которому Петербург был признан одним из важнейших объектов наследия человечества, является наличие наряду с значительными памятниками архитектуры хорошо сохранившейся рядовой застройки, определяющей уникальное архитектурное лицо и художественно-эмоциональный образ города. Она сравнительно неплохо сохранилась, даже несмотря на Великую Отечественную войну и блокаду.

Тем не менее на протяжении XX в., безусловно, с обыкновенными жилыми домами исторического центра происходили определенные метаморфозы. Здания ветшали, подвергались перепланировкам и перестройкам, меняли свое назначение, иногда сносились. Старый Петербург достался нам не совсем в том виде, каким он был накануне революции. В какой мере подлинная архитектурно-градостроительная среда исторического центра был подвергнута изменениям?

Важнейшим фактором этих изменений, без которого подобного рода оценка невозможна, являются целенаправленные работы по капитальному ремонту зданий в период с конца 1940-х по конец 1980-х гг.

Само по себе понятие «капитальный ремонт» — довольно широкое и включает в себя две принципиально разные вещи: выборочный капитальный ремонт

(ВКР) и комплексный капитальный ремонт (ККР). Под выборочным капремонтом понималась замена отдельных конструктивных элементов и санитарно-технического оборудования, частичная смена перекрытий в санузлах, кухнях и смежных помещениях, перегородок, окон, дверей и т. д.<sup>2</sup> Идея же ККР заключалась в том, что сохранялся только каменный остов здания, а все остальные элементы (кровля, перекрытия и т. п.) заменялись на новые, из современных материалов<sup>3</sup>.

В поле зрения научной историографии проблема фактически отсутствует, хотя на первый взгляд может показаться, что истории ККР жилых домов дореволюционной постройки в Ленинграде посвящена значительная литература. В общих чертах сущность, ход и результаты капремонта описаны в седьмом томе «Очерков истории Ленинграда»<sup>4</sup>.

Непосредственно ко времени описываемых событий относится значительное количество статей и монографий, в которых нашли свое отражение как теоретические аспекты ККР (его цели, задачи, методология проектирования), так и сугубо практические вопросы (организация работ, совершенствование технологии и т. п.). Однако эти труды корректнее отнести к источниковой базе, а не к историографии<sup>5</sup>.

Чуть ли не единственным современным печатным изданием по нашей теме является небольшая, но чрезвычайно ценная монография главного инженера института «Ленжилпроект» (организации, разрабатывавшей проекты капремонта) К. А. Шарлыгиной, в которой дана общая характеристика ККР за все годы его осуществления, дано описание его технологии, приведен довольно значительный ряд адресов как примеров выполнения ККР. Дополнительную ценность книге придает тот факт, что автор включил в текст некоторое количество своих воспоминаний о работе в институте, придав ему в некоторой мере мемуарный характер<sup>6</sup>.

Для того чтобы хотя бы приблизительно оценить степень воздействия ККР на сохранность исторического центра Ленинграда — С.-Петербурга, необходимо провести подсчеты количества отремонтированных и снесенных домов. В настоящей статье, не претендуя на окончательность выводов, автор предпримет попытку такого подсчета.

Прежде чем перейти к обсуждению основного вопроса данной публикации, отметим, что технология ККР претерпевала определенные изменения. Рост мощностей Управления капитального ремонта Ленгорисполкома вел к увеличению степени вторжения ремонта в структуру здания. В первые годы своего осуществления ККР был по своей сути ближе к ВКР, основные несущие конструкции сохранялись, а степень трудо- и материалоемкости была относительно невысокой. Но с течением времени объем демонтажа старых конструкций и общестроительных работ возрастал. В дореволюционных доходных домах все меньше оставалось аутентичных компонентов и больше становилось новых элементов из современных материалов. Этот факт был подчеркнут

в одной из записок, поданных на партийно-хозяйственном активе УКР 30 января 1974 г. начальнику Управления В. И. Яковлеву: сам капитальный ремонт не тот, что был 20 лет назад, фактически «идет не капитальный ремонт, а полная реконструкция зданий и сооружений»<sup>7</sup>. Об усложнении технологии КР также говорил и первый заместитель председателя Ленгорисполкома М. Д. Филонов в сентябре 1978 г.: «Характер капитального ремонта, хотя все происходит не скачками, резко изменился в сторону повышения трудоемкости работ... Если раньше считали сложной работой замену перекрытий или несущих перегородок, то сегодня это почти система, когда ветхие дома разбираются до фундамента, а в некоторых, оказывается, и фундамента нет. И приходится не только менять перегородки и перекрытия, но и строить фундаменты, выкладывать новые стены»<sup>8</sup>. Иными словами, чем раньше ремонтировался дом, тем лучше он сохранил свои конструктивные элементы.

Ко второй половине 1960-х гг. доля ККР в общем объеме ремонтных работ составила около 80%<sup>9</sup>. В течение 1970-х гг. доля ККР резко снизилась. Всего в X пятилетке было отремонтировано 1,6 млн кв. м, из них комплексным ремонтом 700 тыс. кв. м<sup>10</sup> (т. е. менее половины). В 1976–1979 гг. доля ККР достигла в среднем 60%<sup>11</sup>. За 1986 г. УКР отремонтировало 130,6 тыс. кв. м ККР и 230,5 тыс. ВКР (доля ККР 56,5%), в 1985 г. ККР было сделано 127,9 тыс. кв. м<sup>12</sup>. В 1988 г. было сдано 132 тыс. кв. м общей площади после ККР, а всего — 250 тыс.<sup>13</sup> (т. е. 52,8%), за 1989 г. — 117 207 кв. м<sup>14</sup>.

Представление об общей динамике ККР до конца 1960-х гг. дает табл. 1.

Таблица 1  
Динамика ККР в 1950–1969 гг.

Пятилетка	1950–1957	1959–1965	1966–1969
Домов	989	1701	423
Кв. м (общая площадь)	923 тыс. <sup>15</sup>	1,5 млн	1,2 млн

Источники: БИКЛГСДТ. 1958. № 22. С. 1–2; 1966. № 19. С. 4. 1969. № 12. С. 23; Лукьяннов Н. В. Методы производства капитального ремонта жилых домов Ленинграда // Городское хозяйство / Под ред. В. В. Болотного. Л., 1957. С. 40.

В 1970-е и 1980-е гг. по количеству отремонтированных домов, в противоположность предыдущим десятилетиям, уже не отчитывались. Учет велся уже исключительно в квадратных метрах жилой и общей (т. е. с учетом лестничных клеток, кладовых, прихожих, коридоров и прочих вспомогательных помещений) площади.

В справке о работе постоянной комиссии Ленгорсовета по ремонту и эксплуатации жилищного фонда XVI созыва от 29 января 1980 г. указано, что за все годы ведения ККР отремонтировано 4,5 млн кв. м. жилой площади в домах старой застройки и нужно было отремонтировать еще более 5 млн кв. м<sup>16</sup>. Однако по данным начальника Жилищного управления Ленгорисполкома

М. Ф. Петрука, приведенным им на заседании ЛГИ 24 августа 1981 г., с 1951 по 1980 г. проведен КР домов жилой площадью (с учетом выборочного) 5,6 млн кв. м по вводу после ремонта и 8,5 млн кв. м по вводу в ремонт<sup>17</sup>. Такая большая разница связана в данном случае не со сносом зданий, а с тем, что весомая часть площади квартир переводилась из жилого фонда под нежилые цели: комнаты переделывались под коридоры, кухни и санузлы и т. п.

К 1988 г., по данным начальника ЛЖУ В. П. Роговцева, жилой фонд исторического центра включал в себя 7 тыс. домов со 170 тыс. квартир, в которых проживало 820 тыс. человек. 66 % квартир были заселены коммунально<sup>18</sup>. А к началу 1990-х гг. в центре города имелось 1885 зданий на учете у Государственной инспекции по охране памятников и еще 948 вновь выявленных объектов, из них 236 памятников истории и культуры, 303 памятника архитектуры, что составляло 1/3 от застройки центра. 900 домов имели художественную отделку, из них 597 являлись жилыми<sup>19</sup>. По данным Г. Т. Попова и Л. Я. Бурака, за 20 лет (до второй половины 1980-х гг.) жилплощадь в центре уменьшилась на 25 %, а число домов — на 1,5 %<sup>20</sup>.

Динамика изменения дореволюционного домового фонда за весь советский период отражена в табл. 2.

Таблица 2  
Дореволюционный домовый фонд Ленинграда. 1915–1991 гг.

Годы	Общее количество	Каменный с пригородами	Каменный в черте города	Общая площадь	Общая площадь дореволюционных	Жилая площадь	Жилая площадь дореволюционных
1910	—	15 121	14 003	—	—	—	—
1915	—	—	—	—	—	17 248	17 248
1917	—	—	—	—	—	17 054	17 054
1924	—	—	—	—	—	13 350	13 350
1941	20 185	10 370	—	—	—	—	—
1948	—	9 732	—	—	—	—	—
1962	16 748	—	—	—	22 151 <sup>21</sup>	21 854	13 425
1978	15 503	8 375	7 606	61 650	17 071	39 173	10 916
1980	14 626	8 162	7 411	64 411	16 815	40 529	10 673
1988	12 453	—	—	83 373	16 990	51 873	10 500
1991	12 027	—	—	87 643	16 684	54 188	10 258

Источники: ЦГА СПб. Ф. 1008. Оп. 3. Д. 1. Л. 14–15; Д. 7. Л. 2; Д. 9. Л. 17; Д. 15. Л. 23; Д. 16. Л. 2; Ф. 3343. Оп. 1. Д. 119. Л. 31, 36; Ф. 9960. Оп. 1. Д. 159. Л. 27; Петроград. Статистические данные, относящиеся к гор. Петрограду и Петроградскому городскому хозяйству. Пг., 1916. С. 6.

По центральным районам данных о площади и количестве строений, позволяющих выстроить динамические ряды, пока обнаружить не удалось. Однако такие сведения есть по состоянию на 1962 г. (табл. 3).

Таблица 3

**Жилая площадь и количество строений центральных районов Ленинграда на 1962 г.**

Район	Жилая площадь (тыс. кв. м)	Число строений
Василеостровский	1329	1063
Дзержинский	1453	770
Ждановский	792	825
Куйбышевский	1234	560
Ленинский	898	734
Октябрьский	1786	1088
Петроградский	1066	632
Смольнинский	1261	917
Фрунзенский	1440	1030

Источник: ЦГА СПб. Ф. 3343. Оп. 1. Д. 119. Л. 25; Жилой фонд Ленинграда / Сост.: И. А. Феллер, С. Е. Алтунин, Н. М. Коток и др. Л., 1963.

В конечном итоге выходит, что в историческом центре в 1962 г. имелось 7619 домов общей площадью 11 259 тыс. кв. м. Правда, здесь следует учитывать некоторую погрешность, ибо учет велся именно по границам административных районов, без выделения собственно исторического центра, который трудно отделить от общей совокупности дореволюционных домов в черте города. На периферии по сравнению с каменными преобладали деревянные строения с небольшой площадью. Общее число в городской черте было оценено в 11 929 (т. е. большой удельный вес по количеству), а суммарная жилая площадь — 12 752 тыс. кв. м.

Как указывает К. А. Шарлыгина, по данным обследования 1968–1972 гг., жилая площадь домов исторического центра составила 12 073 тыс. кв. м, а общая — 19 920 тыс. кв. м<sup>22</sup>. Поскольку в 1962 г. жилая площадь дореволюционных домов в общей сложности составляла 12 758 тыс. кв. м, то можно уверенно говорить о том, что данные последнего столбца таблицы № 2 относятся главным образом к центру, а доля периферийных районов была незначительной.

С 1948 по 1980 г. количество дореволюционных каменных строений в Большом Ленинграде снизилось с 9732 до 8162 (на 16%). Непосредственно в центре домов имелось 7619 в 1962 г., 7606 в 1978 г. и осталось 7411 единиц в 1980 г.

К началу 1980-х гг. было комплексно отремонтировано 4,5 млн кв. м жилплощади (37,2%).

За период с 1950 по 1969 г. было отремонтировано 3113 домов. За 1970-е гг. ремонту было подвергнуто 1650 тыс. кв. м жилой площади. Если принять, что средняя площадь ремонтируемого дома до 1969 г. была 1163 кв. м, то получается, что за это десятилетие отремонтировано приблизительно 1420 домов. Итого — около 4533, что уже составляет 61%. Эта цифра близка к той, которая получается исходя из общих данных Ленжилуправления начала 1980-х гг. с учетом ВКР — 56%.

В течение 1980-х гг. подвергнуто ККР еще около 1,2 млн кв. м. общей площади (727 тыс. жилой соответственно), и, следовательно, около 625 домов. Итого, по предварительным подсчетам, получается примерно 5158 домов за весь советский период.

Если же опираться на общие данные ЛЖУ — то у нас получится цифра приблизительно 5227 тыс. кв. м. (43% от жилой и 34% по общей) за все время существования практики капремонта.

Таким образом, не менее трети домов исторического центра было затронуто ККР. Если же брать вместе с ВКР — то уже 69,5 %. То есть более двух третей зданий было в той или иной мере затронуто ремонтом. В то же самое время резкое сокращение жилой площади (почти наполовину) связано не только и не столько со сносом, сколько с переводом жилой площади под нежилое назначение. Изменение административных границ также служило причиной колебаний количества строений. Вместе с тем реальное количество домов, прошедших через ККР, могло быть несколько ниже, ибо в отчетности имели место приписки. Как отмечала Плановая комиссия Ленгорисполкома в марте 1974 г., ряд объектов, в которых проводился выборочный ремонт, в отчетности проходили как прошедшие ККР<sup>23</sup>. Их объем установить пока не удалось.

По мере увеличения объемов ККР возрастал и объем демонтажных работ. Уже к середине 1960-х гг. имелись случаи, когда «при наличии выборочного ремонта комплексный капитальный ремонт превращается в новое строительство». Однако сколько было таких случаев, один из выступавших (его фамилия не была вписана в машинописный текст документа, вероятно, представитель УКР) на заседании Плановой комиссии ЛГИ 20 октября 1965 г., к сожалению, не указал<sup>24</sup>.

Формально решение о сносе или сохранении того или иного дома принималось исходя из следующих факторов: технического состояния и экономической целесообразности переустройства, санитарно-технических требований (инсоляция и аэрация, защита от шума и вредных выбросов, противопожарные требования), перспективных градостроительных изменений (изменение плотности застройки, обеспеченность зелеными насаждениями, размещение новых зданий), наличия сети учреждений культурно-бытового обслуживания<sup>25</sup>. Чаще вставал вопрос о сносе не дома целиком, а отдельных флигелей. В данном случае ответ зависел от того, какой будет определена его ценность как единицы жилого фонда. Последняя, в свою очередь, определялась исходя из ряда параметров (расположение дома в квартале, физический износ, отношение жилой площади к площади застройки и т. д.).

Адреса, где здания были полностью снесены, названы в монографии К. А. Шарлыгиной, а также прослеживаются по архивным документам.

К. А. Шарлыгина называет следующие адреса: пл. Труда, 3, Тверская ул., 27, пр. Римского-Корсакова, 16, Большая Морская ул., 29, Невский пр., 27, наб. Мойки, 24 и 49, Сенная пл., 5, ул. Жуковского, 4, 27 и 51, Садовая ул.,

60, ул. Белинского, 9, наб. Фонтанки, 77, кан. Грибоедова, 65–67, Перекупной пер., 8, 8-я Советская ул., 26<sup>26</sup>. Итого 17 адресов.

Наиболее интенсивным снос стал с принятием 24 октября 1977 г. решения Ленгорисполкома № 753 «О мерах по улучшению капитального ремонта зданий и сооружений в Ленинграде». В пользу этого свидетельствует решение ЛГИ от 25 июля 1983 г. «О неудовлетворительном выполнении решений, принятых в 1977–1982 гг., о разборке ветхих домов, застройке и благоустройстве освобожденных участков». ЛГИ отметил, что «из-за отсутствия эффективного контроля... многие решения о разборке ветхих домов... принятые в 1977–1982 гг., остались невыполнеными». Из приложений к решению следует, что за 5 лет был одобрен снос 29 домов, из них было снесено 11. Еще 12 домов должны были быть расселены в 1983 г.<sup>27</sup>

К июлю 1983 г. были снесены дома по следующим адресам: Литейный пр., 15 и 17, ул. Дзержинского, 60, Серпуховская ул., 17 и 34, Можайская ул., 24–26, 7-я Красноармейская ул., 11, 6-я Советская ул., 12, Кузнецкий пер., 7, пр. Майорова, 37, Перекупной пер., 3, Невский пр., 133–137. Расселенными, но не разобранными оставались: ул. Герцена, 54/59, Красная ул., 34, Московский пр., 140–144, Невский пр., 99–101. В течение 1983 г. должны были быть расселены следующие дома: флигель на Поварском пер., 2, Загородный пр., 18/2, Мытнинская ул., 21, ул. Гоголя, 23/8, Тамбовская ул., 33, Лиговский пр., 108, 2-я Советская ул., 18 (2 дворовых флигеля), Киевская ул., 13, пр. Обуховской обороны, 108, Невский пр., 81 (дворовый флигель), Лиговский пр., 43/45 (то же самое), Большохитинский пр., 46, Гурдина (ныне Молдагуловой) ул., 4. Дополнительному обследованию подлежали: Липовая аллея, 4, ул. Герцена, 4, 1-я Красноармейская, 18, пр. Газа, 18, Садовая ул., 100/43, пр. Маклина, 46 (дворовый флигель), 6-я Советская ул., 32<sup>28</sup>. Однако этот список не является полным. В нем отсутствуют дома на ул. Герцена, 4<sup>29</sup> и Садовой ул., 60, причем упоминание о Герцене, 4, отсутствует и у К. А. Шарлыгиной.

Дополнительным источником по проблеме являются данные обследования технического состояния зданий, предпринятого в это же самое время. 14 ноября 1977 г. Ленжилуправление издало приказ № 123 «Об уточнении адресных списков ветхих жилых домов и мансард». Рабочие комиссии РЖУ провели обследование по специально разработанной временной инструкции «Ленжилпроекта». В Октябрьском районе итоги этой проверки были подведены 29 декабря 1977 г., когда председатель РИКа Л. С. Бусько подписала решение с таким же, как приказ ЛЖУ, названием. В нем были признаны ветхими 15 домов, 10 флигелей, 20 мансард<sup>30</sup>.

Судя по данным сайта Citywalls, к настоящему времени из этих 24 дореволюционных строений почти все сохранились до сегодняшнего дня, многие были подвергнуты ВКР или ККР значительно позднее (например, дома на Гражданской ул., 6, Английском пр., 46), еще 2 снесены уже в постсоветское время (Дровянной пер., 2, наб. Пряжки, 2). Еще 1 адрес был подвергнут ККР (наб. кан. Грибоедова, 67)<sup>31</sup>.

В целом следует признать цифру в 30%, приводимую К. А. Шарлыгиной<sup>32</sup>, в основном достоверной, а воздействие КР на рядовую застройку — весьма значительным.

Не менее 30 домов центра города было снесено в течение второй половины 1970-х и начала 1980-х гг. по решениям ЛГИ. В это количество не входят данные о снесенных флигелях, выяснение которых требует дальнейшего исследования.

- 
- <sup>1</sup> Горбатенко С. Б. Всемирное наследие — исторический ландшафт Санкт-Петербургской агломерации. СПб., 2011. С. 12.
- <sup>2</sup> Химунин С. Д., Вольфсон В. Л. Организация капитального ремонта жилых домов. Л., 1972. С. 14.
- <sup>3</sup> Там же. С. 12.
- <sup>4</sup> Очерки истории Ленинграда. Т. 7: 1966–1980 гг. Л., 1989. С. 171–174.
- <sup>5</sup> Среди многочисленных публикаций следует отметить: Авдеев В. И., Шарашкин Е. В. Жилищное хозяйство // Городское хозяйство и строительство Ленинграда за 50 лет. Л., 1967; Вольфсон В. Л., Гомзин Н. Г., Фомина В. М. Организация капитального ремонта жилого фонда: Из опыта Ленинграда. Л., 1968; Лукъянов Н. В. Методы производства капитального ремонта жилых домов Ленинграда // Городское хозяйство / Под ред. В. В. Болотного. Л., 1957; Попов Г. Т., Бурак Л. Я. Техническая экспертиза жилых зданий старой постройки. Л., 1986; Попов Г. Т., Обленов И. А. Второе рождение дома: Комплексный план экономического и социального развития в действии. Л., 1981; Химунин С. Д., Вольфсон В. Л. Организация капитального ремонта жилых домов; Шабров А. М. Общие задачи капитального ремонта зданий в городском хозяйстве. Л., 1959.
- <sup>6</sup> Шарлыгина К. А. Опыт реконструкции исторических жилых зданий Санкт-Петербурга. СПб., 2019.
- <sup>7</sup> Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (далее — ЦГА СПб). Ф. 9863. Оп. 3. Д. 135. Л. 109.
- <sup>8</sup> ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 52. Д. 197. Л. 191–192.
- <sup>9</sup> ЦГА СПб. Ф. 9863. Оп. 1. Д. 1121. Л. 16.
- <sup>10</sup> Там же. Оп. 3. Д. 489. Л. 8.
- <sup>11</sup> ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 51. Д. 524. Л. 201.
- <sup>12</sup> ЦГА СПб. Ф. 9863. Оп. 3. Д. 852. Л. 7. (Все цифры — общая площадь).
- <sup>13</sup> Там же. Д. 959. Л. 3.
- <sup>14</sup> Там же. Д. 982. Л. 2 об.
- <sup>15</sup> Жилой площади было отремонтировано около 592 тыс. кв. м.
- <sup>16</sup> ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 51. Д. 524. Л. 1.
- <sup>17</sup> Там же. Оп. 53. Д. 602. Л. 261.
- <sup>18</sup> Центральный государственный архив историко-политических документов Санкт-Петербурга (далее — ЦГАИПД СПб). Ф. 24. Оп. 251. Д. 586. Л. 29.
- <sup>19</sup> Там же. Д. 588. Л. 44–45.
- <sup>20</sup> Попов Г. Т., Бурак Л. Я. Техническая экспертиза жилых зданий старой постройки. С. 196.
- <sup>21</sup> Подсчет автора по данным о жилой площади на 1962 г.
- <sup>22</sup> Шарлыгина К. А. Опыт реконструкции исторических жилых зданий Санкт-Петербурга. С. 37.
- <sup>23</sup> ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 47. Д. 92. Л. 38.
- <sup>24</sup> ЦГА СПб. Ф. 2076. Оп. 10. Д. 4. Л. 49.
- <sup>25</sup> Химунин С. Д., Вольфсон В. Л. Организация капитального ремонта жилых домов. С. 26.

- <sup>26</sup> Шарлыгина К. А. Опыт реконструкции исторических жилых зданий Санкт-Петербурга. С. 53–119.
- <sup>27</sup> ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 55. Д. 589. Л. 178–183.
- <sup>28</sup> Там же.
- <sup>29</sup> Решение о сносе было принято ЛГИ 4 июля 1978 г. (ЦГА СПб. Ф. 7384. Оп. 52. Д. 187. Л. 77).
- <sup>30</sup> ЦГА СПб. Ф. 4914. Оп. 7. Д. 565. Л. 19–21.
- <sup>31</sup> Подсчет автора.
- <sup>32</sup> Шарлыгина К. А. Опыт реконструкции исторических жилых зданий Санкт-Петербурга. С. 39.

### References

- Avdeev, V. I., Sharashkin, E. V. Zhilishchnoe khozyaistvo [Housing Economy. In Russ.]. In *Gorodskoe khozyaistvo i stroitel'stvo Leningrada za 50 let*. Leningrad, Lenizdat press, 1967. 298 p.
- Gorbatenko, S. B. *Vsemirnoe nasledie — istoricheskii landshaft Sankt-Peterburgskoi aglomeratsii*. [World Heritage — Historical Landscape of the St. Petersburg Agglomeration. In Russ.]. St Petersburg, Zodchii publ., 2011. 115 p.
- Bolotnyi, V. V. (ed.). *Gorodskoe khozyaistvo* [Urban Economy. In Russ.]. Leningrad, Lenizdat press, 1957. 183 p.
- Khimunin, S. D., Vol'fson, V. L. *Organizatsiya kapital'nogo remonta zhilykh domov* [Organisation of Capital Repairs of Residential Buildings. In Russ.]. Leningrad, Stroiizdat press, 1972. 65 p.
- Popov, G. T., Burak, L. Ya. *Tekhnicheskaya ekspertiza zhilykh zdaniy staroi postroiki*. [Technical Expertise of Residential Buildings of Old Construction. In Russ.]. Leningrad, Stroiizdat press, 1986. 240 p.
- Popov, G. T., Oblenov, I. A. *Vtoroe rozhdenie doma: Kompleksnyi plan ekonomicheskogo i sotsial'nogo razvitiya v deistvii* [The Second Birth of the House: The Comprehensive Plan of Economic and Social Development in Action. In Russ.]. Leningrad, Lenizdat press, 1981. 55 p.
- Shabrov, A. M. *Obshchie zadachi kapital'nogo remonta zdaniy v gorodskom khozyaistve*. [General Tasks of Capital Repair of Buildings in the Urban Economy. In Russ.]. Leningrad, 1959. 19 p.
- Sharlygina, K. A. *Opyt rekonstruktsii istoricheskikh zhilykh zdaniy Sankt-Peterburga*. [Experience of Reconstruction of Historical Residential Buildings of St. Petersburg. In Russ.]. St. Petersburg, Petropolis publ., 2019. 135 p.
- Vol'fson, V. L., Gomzin, N. G., Fomina, V. M. *Organizatsiya kapital'nogo remonta zhilogo fonda: Iz opyta Leningrada*. [Organisation of Capital Repair of the Housing Stock: From the Experience of Leningrad. In Russ.]. Leningrad, Stroiizdat press, 1968. 229 p.

### ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ

**В. А. Орав. Жилые здания исторического центра Ленинграда в 1949 — конце 1980-х годов как объект градостроительной политики // Петербургский исторический журнал. 2025. № 4. С. 212–221. DOI: 10.51255/2311-603X\_2025\_4\_212**

**Аннотация:** Исторический центр Санкт-Петербурга и связанная с ним группа пригородов признаны объектом Всемирного наследия ЮНЕСКО в 1990 г. Хорошо сохранившаяся, несмотря на революцию, Великую Отечественную войну и блокаду рядовая застройка города стала значимым фактором обозначения Петербурга как важнейшего объекта культурного наследия человечества. Тем не менее старый Петербург достался нам в измененном виде. Доходные дома дореволюционной постройки сносились или перестраивались. Важным фактором таких изменений стал комплексный капитальный ремонт (ККР). Сутью ККР являлась замена всех конструктивных элементов здания (кровли, перекрытий и т.д.) с сохранением только кирпичных стен.

Для оценки степени воздействия ККР на сохранность исторического центра Ленинграда — С.-Петербурга необходимо провести подсчеты количества отремонтированных и снесенных домов.

В настоящей статье (не претендуя на окончательность выводов) предпринимается попытка такого подсчета. В историографии эта проблема еще не получила освещения.

С начала 1950-х и до 1981 г. ККР было отремонтировано 4,5 млн кв. м жилой площади. С 1950 по 1969 г. было отремонтировано 3113 домов. За последующие два десятилетия данных о количестве отремонтированных домов нет, но по приблизительным подсчетам это примерно еще 1420 домов, т.е. всего около 4533 домов, что близко к данным Жилищного управления исполкома Ленгорсовета начала 1980-х гг. В течение 1980-х гг. подвергнуто ККР еще около 1,2 млн кв. м общей площади (727 тыс. жилой соответственно), и, следовательно, около 625 домов. Итого по предварительным подсчетам получается примерно 5158 домов за весь советский период, но с учетом выборочного капитального ремонта. Если исключить результаты выборочного ремонта, то можно считать, что комплексному ремонту подверглась около трети зданий. К этому еще следует добавить, что с конца 1970-х гг. в центре снесено около 30 домов. С начала 1960-х по 1980 г. количество дореволюционных домов в центре сократилось с 7619 до 7411 единиц. Таким образом, степень воздействия ККР на сохранность исторического центра следует признать существенной.

**Ключевые слова:** комплексный капитальный ремонт, исторический центр Санкт-Петербурга, культурное наследие, жилищное хозяйство, реконструкция, снос.

#### FOR CITATION

V. A. Orav. Residential Buildings of the Historical Center of Leningrad in 1949 – Late 1980s as an Object of Urban Planning Policy // Petersburg Historical Journal, no. 4, 2025, pp. 212–221.  
DOI: 10.51255/2311-603X\_2025\_4\_212

*Abstract:* The historical center of St. Petersburg and its associated group of suburbs were recognized as a UNESCO World Heritage Site in 1990. Well-preserved, despite the revolution, the Great Patriotic War and the siege, the city's ordinary buildings became a significant factor in the designation of St. Petersburg as a major site of cultural heritage of humanity. Nevertheless, the old St. Petersburg was given to us in a changed form. The pre-revolutionary dwelling houses were demolished or rebuilt. A significant factor in these changes was comprehensive capital repair (CCR). The essence of the CCR was the replacement of all structural elements of the building (roof, ceilings, etc.) apart from brick walls only.

In order to assess the degree of the impact on the historical center of Leningrad – St. Petersburg preservation, it is necessary to calculate the number of repaired and demolished houses. In this article (without claiming to finalize the conclusions) the calculation attempt is done. In the historiography this problem has not yet received coverage.

From the early 1950s until 1981, the CCR was undergone 4.5 million square meters of residential space. Between 1950 and 1969, 3,113 houses were renovated. For the next two decades there is no data on the number of houses repaired, but a rough estimate is about another 1,420 houses. The total amount is about 4,533 houses, which is close to the data of the Housing Department of the Leningrad City Executive Committee of the early 1980s. During the 1980s, about 1.2 million square meters of total area (727 thousand residential, respectively) were subjected to CCR, and, therefore, about 625 houses. The total, according to preliminary calculations, is about 5158 houses for the whole Soviet period, but taking into account selective capital repairs. If we exclude the results of selective repairs, we can consider that about one third of the buildings was undergone comprehensive repair. To this we should also add that since the late 1970s about 30 houses have been demolished in the center. From the early 1960s to 1980, the number of pre-revolutionary houses in the center decreased from 7,619 to 7,411. Thus, the extent of the CCR impact on the preservation of the historic center should be recognized as significant.

**Key words:** comprehensive capital repair, historical center of Saint Petersburg, cultural heritage, housing economy, reconstruction, demolition.

Автор: **Орав, Владимир Алексеевич** — к.и.н., главный архивист Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (Санкт-Петербург, Россия).

*Author:* **Orav, Vladimir Alexeevich** — PhD in history, Chief Archivist of the Central State Archive of St. Petersburg (St. Petersburg, Russia).

**E-mail:** v.oraw@yandex.ru