Автор: Fordrenis
29.03.2009 04:41 -

После такой фразы, в 1925 году написанной помощником начальника 2-го отделения НКВД Ростова и Нахичевани-на-Дону тов. Тынковым, капремонт ныне самого старого ростовского дома начался без ожидания летнего сезона

Пройдет лет сто, и ныне стартовавшая программа капитального ремонта многоквартирных домов войдет в историю российского Жилкомхоза. Но пока пишутся ее новейшие страницы, хочется сохранить былой портрет ЖКХ советских времен. А в этой связи мы решили вкратце восстановить коммунальную историю самого старого многоквартирного дома Ростова. По данным городского МУПТИиОН (БТИ) он расположен по адресу: ул. Ульяновская, 18. Дом был введен в эксплуатацию в 1800 году.

Ситуация весьма любопытна, поскольку в те времена Ростова как города еще не существовало. На землях нынешней улицы Ульяновской лежала Солдатская слобода. Первый генеральный план будущего мегаполиса, разработанный архитектором Трофимом Шаржинским, в рамках которого поселение и реорганизовали в город, был утвержден императором Александром Романовым в 1811 году.

ДУХОВНОЕ ЗАВЕЩАНИЕ

Хотя установить точную дату постройки не представляется возможным в силу отсутствия документов. А в этом случае, как пояснили сотрудники БТИ, законодательство велит прислушиваться к словам жильцов. Как свидетельствуют имеющиеся документы, именно 1800 год постройки назвали проживающие здесь граждане в начале 20 века.

Дом представляет собой несколько полутора-двухэтажных строений, с различными адресными литерами «А», «Б», «В». До революции он официально именовался имением, расположенным по адресу: ул. Канкринская, 30. Оно принадлежало штурману дальнего плавания Ивану Ивановичу Нецветайленко. Об этом свидетельствует **самый ранний документ – копия духовного завещания Ивана Ивановича на имя Елены Ивановны Нецветайленко** (судя по отчеству, возможно, не жены, а сестры или дочери – Авт.), **оформленного 28 января 1912 года на ул. Никольской нотариусом Ильей**

Бутлеровым.

В права наследства Елена Ивановна вступила в 1915 году, выплатив пошлину на наследство в размере 344 рублей 43 копеек. При этом отдавать деньги ей разрешили в рассрочку. И к 1917 году Елена Нецветайленко полностью расплатилась с государством.

«**ВЕСЬ ДОМ ТРЕБУЕТ КАПРЕМОНТА**»

Подобно нынешнему Жилищному кодексу, 1917 год полностью изменил и отечественное ЖКХ, впрочем, как и весь рынок недвижимости государства. В 1918 году был опубликован **Декрет об отмене права частной собственности на недвижимость в городах.** В результате имение на ул. Канкринской превратилось в конгломерат, который стала эксплуатировать коммунально-строительная контора ДУС.

Как следует из проведенной в 1923 году инвентаризации объекта, в имеющихся 23 комнатах общей площадью 580 квадратных аршинов проживало пять сапожников, пять сотрудников банка, шесть торговцев, один работник папиросной фабрики, один безработный и восемнадцать детей. С сложившейся ситуацией Елена Нецветайленко была не согласна и обивала пороги различных инстанций (кстати, в том числе – и НКВД) с просьбами вернуть имение обратно.

Похоже, **подобно, многим современным собственникам, не понимающим сути приватизации бывшего советского жилья, прошедшей в 1990-х годах, бывшая домовладелица не могла осмыслить, что же такое национализация недвижимости, равно как и революция.** Об этом свидетельствуют хранящиеся в архиве БТИ ее заявления, в которых она отмечает, что уплатила за дом госпошлину императору.

Разумеется, имущество не вернули обратно. Но, в конце концов, Елену Ивановну сделали домкомом. Как свидетельствует справка, выданная в 1923 году Донским Областным Жилищным п/отделом Донобкоммунотдела, ей передали объекты в ведение и управление: «Дана гражданке Нецветайленко в том, что она приняла недвижимое имущество, находящееся по ул. Канкринской, 30, в свое ведение и управление. Гражданка Нецветайленко обязана содержать его в исправности».

Но последнее было неосуществимо в силу проблемного состояния объекта. Как констатировала Елена Нецветайленко в акте, составленном все в том же 1923 году: **«Кровля требует ремонта. Лестница требует ремонта. Дворовая уборная требует ремонта. Весь дом требует капитального ремонта».**

АВАРИЯ НА КАНКРИНСКОЙ

При этом на ожидание ремонтных работ не потребовалось десятилетий. В ноябре 1924 года во дворе дома прорвалась канализация. Хлынувшие по косогору нечистоты залили квартиру дома соседней улицы Донской, 25, о чем свидетельствует хранящееся в архиве БТИ заявление в милицию тов. Бобырева:

«15 ноября сего года в занимаемой мной квартире по ул. Донской, 25 с соседнего двора по ул. Канкринской, 30 залило нечистотами одну комнату и часть второй. По вызову канализационная артель устранять последствия отказалась. Прошу рассмотреть вопрос ремонта моих комнат».

В свою очередь жильцы дома на Канкринской составили соответствующие акты и разослали их по инстанциям. В конце концов, **дело дошло до помощника начальника 2-го отделения НКВД Ростова и Нахичевани-на-Дону тов. Тынкова.**
И похоже, последний в сути вопроса особо разбираться не стал, а отправил в Донобкоммунотдел бумагу следующего содержания:

«Из-за треснувшей помойной ямы в доме №30 по ул. Канкринской была залита гадостью квартира гражданина Бобырева по ул. Донской, 25. Для принятия срочных соответствующих мер».

После такой разнарядки никто не стал ни ссылаться на дефицит финансирования, ни дожидаться летнего сезона, как нередко поступают в наши времена. Обслуживающая жилье коммунально-строительная контора ДУС немедленно приступила к работам. К 9 января 1925 года здесь был выполнен ремонт внутридворового водоканализационного хозяйства, штукатурные работы, вывезено три воза мусора, о чем свидетельствует выставленный счет.

Правда, в ходе ремонта в доме так и не переложили кровлю. В ответ жильцы начали бумажную войну с недоделками, которых, как мы видим, хватало и в те далекие времена. И в 1926 году «ДУСу» велели включить крышу в титульный список, а заодно рассмотреть техническое состояние всех эксплуатируемых кровель по ул. Канкринской.

Фактически комплексный капитальный ремонт дома растянулся на несколько лет, о чем свидетельствуют периодически выставляемые коммунальщиками счета и акты: «переложена кровля 22х34 кв. сажени», «произведена замена решеток 11х12 кв. вершков»… Как констатирует акт техосмотра, подписанный в 1930 году, техническое состояние дома стало удовлетворительным, здесь требовался уже только текущий ремонт.

СПУСТЯ СТОЛЕТИЕ

Отметим, что **выполненный в 1925 году по указанию НКВД капитальный ремонт является все же предпоследним, а не последним в жизни объекта.** Следующий был произведен в 1957-м. И похоже, больше серьезных работ здесь не проводилось. Правда, уже в современных документах МУФЗ Ленинского района упоминает пусть о выборочном, но капитальном ремонте, выполненном в 1978-79 гг.

Такова «ремонтная» история самого старого дома донской столицы. Нынешнее состояние строений вызывает удручающее впечатление. И похоже, теперь вкладывать в них деньги уже нет смысла. Треснувшие облезшие стены, покосившиеся кровли, расположенные во дворе прежние дореволюционные удобства в виде выгребной ямы и водопроводной колонки предстают взору зашедшего путника-прохожего. В отличие от многих своих дореволюционных собратьев объект не представляет архитектурной ценности.

Местные жильцы возлагают надежду на застройщиков, которые рано или поздно решат их квартирный вопрос. Кстати, по их версии, дом построили в конце позапрошлого века, его дореволюционным хозяином был конюх, а не штурман. А на заданный вопрос, **когда же в последний раз здесь выполнялись ремонтные работы, они ответили: «никогда».**