

## Игумен Никон (Головко Денис Сергеевич)

*секретарь Русской духовной миссии в Иерусалиме*

Адрес: Русская духовная миссия в Иерусалиме, Russian Compound, 6,  
Shne'ur Khashin str., P.O. Box 1042, Иерусалим 9100902, Израиль  
E-mail: info@rusdm.com

# Русские особняки на улице Пророков в Иерусалиме

DOI: 10.24411/2587-9316-2020-10013

Многие аспекты истории Русской Палестины в последние годы подробно изучались. Новизна предлагаемого исследования заключается в том, что в нем сделана попытка по возможности полного и последовательного анализа истории двух участков русской собственности в Иерусалиме: дома Силаевой и дома Миловидовой, более известного в Израиле как дом Ханта. Для выполнения указанной задачи используются материалы из государственных архивов России, а также ранее не опубликованные материалы архива Русской духовной миссии в Иерусалиме. В работе впервые наиболее полно выстроена история данных владений и помещены сведения о известных исторических личностях, чья судьба была связана с этими русскими особняками. Описаны юридические коллизии, имевшие место в отношении участков, а также особенности израильского законодательства в области аренды и прав на недвижимость.

*Ключевые слова:* Иерусалим, улица Пророков, Русская духовная миссия в Иерусалиме, дом Силаевой, дом Миловидовой, дом Ханта, Русская Православная Церковь, Русская Палестина.

**И**стория русской недвижимости, расположенной на улице Пророков в Иерусалиме, от момента ее приобретения русскими и до первой трети XX в. разработана наиболее подробно в трудах известного исследователя Русской Палестины д. и. н. Н.Н. Лисового [Лисовой, 2015, 2017]. Целью настоящей работы является последовательное изложение не только истории этих объектов собственности от момента основания и до нынешних дней, но и описание современного статуса этих имений и возможных перспектив их развития.

В силу принадлежности к центральному району Иерусалима и близости к Старому городу данные участки, несомненно, имеют большую историческую ценность, однако следует отметить, что до нынешних дней детальных археологических изысканий, имеющих целью выявить их историко-археологическое значение, на участках не проводилось. Впрочем, близость земли к линии прохождения Третьей стены города, разрушенной в 70-м году по Р.Х. Титом, заставляет относиться к данным владениям как к особо ценным.

В 2015 г. в ходе раскопок, проведенных на Русском подворье, израильскими археологами были найдены фрагменты Третьей стены Иерусалима, построенной в 40–60-м гг. I в. н. э. [Avner, Arbiv, 2016; Gannon, 2016]. Об этом фортификационном сооружении древнего города упоминается в «Иудейской войне» Иосифа Флавия: согласно историку, армия Тита прорвала Третью стену города на пути к завоеванию Иерусалима в 70-м году н. э.

Как повествует Иосиф Флавий, «Третья же стена, начинаясь у башни Гиппик, тянулась на север до башни Псефин, потом продолжалась против Елениных могил [эта Елена была царицей Адиабены, матерью царя Изата], тянулась мимо Царских пещер и, загигаясь угловой башней у так называемой Могилы Сукновала, обрывалась у Кедронской долины, где она сходилась со Старой стеной. Эта стена была построена Агриппой вокруг новых частей города, бывших совершенно незащищенными» [Иосиф Флавий, 2008. С. 319].

Как далее повествует историк, Третья стена могла бы сделать Иерусалим совершенно неприступным, если бы Агриппа I реализовал свой план до конца. Однако, испугавшись клеветы и обвинений в замыслах против центральной власти, он заложил лишь основание этой стены. Для строительства использовались поистине гигантские валуны размерами по восемь с половиной метров в длину и более четырех метров в ширину. Таковой же была и толщина стены — более четырех метров. Сооружение, сложенное из таких камней, смогло бы выдержать натиск любых осадных орудий того времени.

«Впоследствии стена эта, — продолжает Иосиф Флавий, — несмотря на напряженные усилия иудеев, была возвышена только до двадцати локтей, получила еще брустверы на два локтя и зубцы трех локтей вышины, так что общая высота достигала двадцати пяти локтей» [там же].

Обнаруженная археологами в 2015 г. часть кладки крепостной стены имеет ширину около 190 см. Рядом с фрагментами кладки и керамики учеными было найдено множество каменных ядер от баллист, что свидетельствует о том, что стена подверглась массивному штурму осадных орудий.

Результаты раскопок помогли поставить точку в спорах о точном расположении Третьей стены Иерусалима, которые ведутся с 1838 г., когда американский археолог и исследователь Библии Эдвард Робинсон (1794–1863) заявил, что нашел часть этой стены к западу от нынешнего здания Русской духовной миссии. Важно, что, согласно исторической реконструкции, Третья стена Иерусалима проходила буквально в непосредственной близости к алтарю русского Троицкого собора в направлении с юга на север, а затем

пересекала современную улицу Пророков всего в нескольких десятках метров от русских участков, о которых ниже пойдет речь.

## Дом Силаевой

Говоря об исторической значимости этого имения, расположенного по улице Пророков, 50, для Русской Палестины, нельзя не упомянуть о его владелице — известной в Иерусалиме русской благотворительнице, паломнице, турецкой подданной, помещице Ирине Григорьевне Силаевой [Холодюк, 2017]. Будучи прихожанкой русского Троицкого собора, И.Г. Силаева (1851–1927) стала особенно известна в Иерусалиме в силу своей широкой благотворительности в пользу бедной женской общины Елеонского Спасо-Вознесенского монастыря. Именно на ее средства на территории обители выстроена часовня всецелостной главы святого Иоанна Крестителя, в которой доньше сохраняются византийские мозаики с надписями на армянском языке [Лисовой, 2017. С. 886; Августин (Никитин), архимандрит, 2016. С. 375]. И.Г. Силаева скончалась 7/20 сентября 1927 г., в канун праздника Рождества Богородицы, ее могила, на которой ежегодно совершаются панихиды, примыкает с юго-востока к стене созданной ею часовни [Августин (Никитин), архимандрит, 2016. С. 526].

История русского владения с участком на улице Пророков началась в 1905 г., когда он был приобретен И.Г. Силаевой. В течение следующих лет, в 1906–1908 годах, на земельном участке на средства владелицы был выстроен каменный дом, существующий доньше, а вокруг участка была установлена каменная ограда. Каменный дом, названный позже домом Силаевой, представляет собою одноэтажное строение размерами 13,5 на 14,5 м, выстроенное по обычной для того времени технологии, когда из камня выкладывались лишь внешние и внутренние поверхности стен, а пустоты между ними заполнялись бутовым камнем и заливались раствором. Дом состоит из семи комнат: шести комнат по 16 кв. м и одной комнаты площадью 4 кв. м. Архитектурной ценности строение не представляет, однако в силу своего местоположения является охраняемым объектом: здание и двор по улице Пророков, 50, зарегистрированы в картотеке муниципалитета Иерусалима как объект, подлежащий охране в массиве абиссинского квартала города.

В 1911 г., при начальнике миссии архимандрите Леониде (Сенцове), на основании вакуфного акта недвижимость по улице Пророков, 50, была завещана владелицей «в пользу бедных русских поклонников, живущих в Иерусалиме» [Лисовой, 2017. С. 879]. Следует подчеркнуть, что данному имению был придан статус вакуфа — так называется имущество, переданное владельцем на благотворительные цели. Русская духовная миссия в Иерусалиме, в силу оставленного Силаевой завещания, в том же году вступила во владение имуществом. В 1914 г. имение было оценено в 20 тыс. рублей.

В имущественной описи, хранящейся в архиве миссии и датированной 1936 г., говорится, что после кончины И.Г. Силаевой Русская духовная миссия сдавала часть дома (пять комнат) в аренду адвокату доктору Хаиму Шметтерингу, а другую его часть — «неимущим русским для жилья». На начало 1930-х гг. на участке находились «дом в 7 комнат и 2 кухни, 1 пристройка деревянная, 1 цистерна большая» [Вакуфный дом Силаевой на улице Пророков в Иерусалиме № 278].

В 1938–1941 гг. имение было зарегистрировано на Русскую духовную миссию в Иерусалиме.

В архиве миссии хранится несколько документов, описывающих непростые перипетии вокруг русских объектов имущества в Иерусалиме и дома Силаевой в частности. Позволим себе процитировать одно из наиболее показательных писем секретаря управления подворьями Православного Палестинского общества В.А. Самарского, адресованных уполномоченному по делам русских имуществ в Палестине И.Л. Рабиновичу. Документ датирован 3 августа 1948 года:

«В связи с нашим совместным посещением Силаевского дома на улице Пророков, принадлежащего Русской духовной миссии, имею честь добавить следующее.

Квартиру Марковых самовольно занял некий г. Левингер, который на мое предложение переговорить с Вами об узаконении его пребывания в названном доме заявил, что «ему сдал квартиру д-р Браун (неизвестный ни мне, ни миссии) и что он не желает признавать ни Сохнút, ни Вас, ни полицию компетентной по вопросу русских имуществ как не имеющих владельца.

Докладывая вышеизложенное, прошу спешно принять меры для защиты русских имуществ, так как захвачены не только квартиры, но и частное имущество бывших насельников таковых квартир самым наглым способом расхищается лицами, именующими себя владельцами, т.е. захватчиками данных квартир.

Арендную плату никто же из них не желает вносить, и даже «доктор» Ландшютц, имевший невозобновленный контракт, срок которого истек 1 января с.г., еще не платил арендную плату, хотя наступил уже восьмой месяц. Интервенция у начальника полиции не дала никаких результатов» [письмо в адрес Еврейского агентства в Иерусалиме от 3 августа 1948 г.].

В завершение всевозможных перипетий 28 января 1949 г. дом Силаевой, вместе с другим русским имуществом в Палестине, был передан Государством Израиль Русской Православной Церкви Московского Патриархата [акт от 28 января 1949 г.].

В 1964 г. в результате пожара в отделе земельной регистрации Израиля все регистрационные документы на эту недвижимость, как и на некоторые другие постройки, оставшиеся непроданными, сгорели.

В 1986 г. Русская духовная миссия в Иерусалиме Московского Патриархата через своего адвоката подала в земельное управление просьбу о новой регистрации участка на свое имя; к прошению были приложены все необходимые документы и карта участка, однако по личному указанию начальника Гражданского управления прокуратуры Министерством юстиции Израиля на любые сделки с русскими участками был наложен запрет, что затормозило процесс регистрации на некоторое время. Данное решение было вызвано тем, что в свое время архимандрит Антоний (Габбе), небезызвестный начальник миссии Русской зарубежной церкви, якобы «продал» Государству Израиль этот участок земли.

В 1989 г. рядом со зданием Русской духовной миссии началось строительство здания Иерусалимского муниципалитета. В качестве компенсации за

изменение «тихого статуса» Русского подворья муниципалитет согласился внести изменения в генеральный план развития Иерусалима и, если будет на то желание Русской духовной миссии, разрешить возведение на доме Силаевой трех дополнительных этажей, обязуясь довести этот процесс до этапа получения разрешения на строительство, а также взять на себя расходы по проектированию этой надстройки.

В связи с тем что дом Силаевой в тот момент еще не был корректно зафиксирован в кадастровых книгах, а Русская духовная миссия не смогла представить требуемых документов на владение имуществом, муниципалитет предпринял проверку прав собственника самостоятельно: в 1990 г. архитектор муниципального управления по развитию Иерусалима методом сличения информации по соседним участкам провел исторический анализ и сделал однозначное заключение: южная часть парцели 12 блока 30061, на которой расположен дом Силаевой, всегда принадлежала русским: документы говорят о «русской женщине».

26 мая 1994 г. в «Государственном бюллетене» был опубликован новый генеральный план развития Иерусалима. Согласно плану, предполагалось расширение улицы Пророков с конфискацией от участка с домом Силаевой полосы земли шириной примерно 2 м. В случае реализации этого плана миссия будет иметь основания подать в муниципалитет требование о законной компенсации за реквизированную землю.

В июле 1997 г. Русская духовная миссия подала в отдел регистрации недвижимости и упорядочивания земель Министерства юстиции Израиля прошение о получении разрешения на строительство.

Необходимо отметить, что реализация планов по надстройке трех дополнительных этажей на доме Силаевой сопряжена с необходимостью отселения двух так называемых «защищенных арендаторов», проживающих в доме. По законам Израиля подобное отселение можно произвести либо через покупку для арендаторов новых квартир, либо в судебном порядке — через расторжение договоров «защищенной аренды» из-за нарушений условий договоров (о сути явления «защищенная аренда» мы будем говорить ниже).

В 2004 г. миссия осуществила проверку исполнения жильцами договорных обязательств. Жильцам было предъявлено требование об индексации арендной платы и оплате задолженностей. В то же время в ходе посещения адвокатами миссии дома Силаевой были выявлены самовольные пристройки и изменения планировки строения.

Действующие ныне договоры защищенной аренды дома Силаевой, заключенные между Русской духовной миссией и двумя арендаторами, были подписаны в 1980 и 1982 гг. Согласно условиям договоров, арендаторы оплачивают муниципальный налог на недвижимость, так называемую «арнону», которая начисляется на церковную недвижимость в случае сдачи ее в аренду.

Тем не менее следует подчеркнуть, что подобные договоры в наши дни становятся крайне невыгодны и обременительны: в то время как сам объект недвижимости приносит мизерную арендную плату, он требует все больших затрат на текущий ремонт и обслуживание.

Процесс регистрации дома Силаевой на имя Русской духовной миссии Московского Патриархата был завершен в 2016 г., запись о недвижимости была создана на основе документа 23709/2016 от 10 ноября 2016 г., о чем миссии была выдана соответствующая выписка из кадастровой книги. Благодаря

своему выгодному расположению и имеющимся правам на возведение новых этажей дом Силаевой по меркам современного Иерусалима имеет очень высокую коммерческую ценность.

### Дом Ханта (Миловидовой)

Обратимся теперь к другому русскому особняку, более известному знатокам Иерусалима и расположенному по улице Пророков, 64.

Это дом Ханта, знакомый исследователям русского присутствия в Святой земле как дом Миловидовой. Ценность этого владения для культуры и истории связана прежде всего с именами тех людей, которые проживали в нем на протяжении полутора веков его существования.

На участке, представляющем собой настоящее имение-усадьбу, в глубине обширного сада расположен двухэтажный дом, в котором проживал и имел свою студию британский живописец Уильям Холман Хант (1827–1910).

Будучи еще студентом, он восстал против традиционного для своего времени стиля живописи и в 1848 г. вместе с некоторыми своими товарищами сформировал так называемое «Братство прерафаэлитов», целью которого стало стремление оживить искусство, подчеркнув необходимость пристального наблюдения за природой в религиозной преданности истине. Этот духовный подход в искусстве XIX в. возник в противовес рационализму эпохи Возрождения, воплощенному Рафаэлем [Bronkhurst, 2004].

Многие из картин У. Ханта написаны под влиянием религиозных мотивов, особенно глубоких после его первой поездки на Ближний Восток в 1854–1856 гг., куда он направился для сбора точного топографического и этнографического материала для своих будущих работ. Целью художника было «сделать историю и учение Иисуса Христа более осязаемыми» [Hunt, 1905. P. 349].

Наиболее известен У. Хант благодаря картине «Светоч мира». На ней Христос изображен в образе утомленного странника, стучащего в дверь дома. Эта работа находится сегодня в часовне колледжа Кебл в Оксфорде (Великобритания).

Кроме того, широко известны и такие картины, как «Козел отпущения», «Тень смерти» и, наконец, «Отрок Христос среди мудрецов в Иерусалимском храме». Не менее интересными являются и ближневосточные пейзажи художника.

В 1869 г. Хант строит свой дом в Иерусалиме на улице Пророков. Как и большинство имений на улице Пророков, дом Ханта окружен садом, а на огромном дворе возведено несколько одноэтажных вспомогательных строений.

В архиве Русской духовной миссии сохранился исторический паспорт дома Ханта [Дом Ханта. Технологическое описание]. Согласно этому документу, размеры строения составляют 15×18,75 м, высота — 10,94 м.

Стены возведены по традиционному иерусалимскому методу, который был распространен в конце XIX в.: наружный и внутренний камень, а между ними «цементная масса». Толщина стен от 100 до 120 см. Цокольный этаж был перекрыт перекрещенными сводами, потолок первого этажа изначально был деревянным. Строение венчала черепичная крыша с четырьмя скатами. Отличительной особенностью дома Ханта была особая надстройка на втором этаже, в которой располагалась мастерская художника. Эта надстройка, длиной около шести метров и шириной около пяти, примыкала

к крыше основного жилого объема второго этажа и была обращена к фасаду здания. Благодаря ее наличию конфигурация второго этажа приобретала вид большой буквы Т.

Фасады дома и все их детали выполнены из иерусалимского камня, фасадный камень обработан по методу «грубый тальтиш» [Виленский, 2016. С. 67], когда на поверхности каменного блока остаются грубые отметины в виде клиньев или запятых от ударов молотка или зубила. Оконные и дверные проемы выполнены в виде двойных арок, нижняя арка является частью каменной рамы окна, а вторая, облегчающая, выполнена из узких длинных камней и является конструктивной аркой, которая переносит нагрузку от стены сверху на стены по обе стороны проема. Детали проемов и карнизы обработаны по методу «мутба», когда ровная поверхность каменного блока обрабатывается ударами специального зазубренного молотка с 16 или 32 зубьями [там же. С. 68]. Оконные проемы выступают примерно на 2 см от плоскости фасада, обрамление окон выполнено из резного камня.

Оригинальные металлические решетки, сохранившиеся только на цокольном этаже, изготовлены из круглых прутьев, перекрещенных в клетку, вмурованных в борта проемов. Окна и двери выполнены из дерева. В большинстве ниш цокольного этажа сохранились стенные шкафы, также выполненные из дерева. Настил полов в центральных помещениях дома сделан из камня, в жилых комнатах — из дерева. От главного входа в дом на второй этаж ведет лестничный марш из сборных каменных ступеней.

Обособник был спроектирован и построен известным архитектором, исследователем Святой земли и археологом немецкого происхождения Конрадом Шиком [Хальфан, 2015], выстроившим несколько кварталов Иерусалима и широко сотрудничавшим с Императорским православным палестинским обществом и Русской духовной миссией. С точки зрения эстетической здание представляет собой характерный пример архитектуры иерусалимской улицы Пророков и соседствует с именем самого К. Шика, носящим название дом Фавор и построенным им для своей семьи на двадцать лет позже — в 1889 г.

Здесь мы не можем не сказать несколько слов о самом строителе особняка — Конраде Шике (1822–1901), легендарном человеке, чей вклад в современный облик Иерусалима поистине бесценен.

Конрад Шик родился в Германии, в небольшом городке Битц неподалеку от Штутгарта. Закончив обучение в Базеле, в 1846 г. он в качестве миссионера отправился в Палестину — ему тогда было 24 года.

До сих пор в Иерусалиме уцелело множество зданий и даже целые городские кварталы, которые были спроектированы и выстроены К. Шиком, — больницы, храмы, частные дома, расположенные на старинных улицах Западного Иерусалима, до сих пор хранят память об этом уникальном человеке. Археологические открытия, сделанные им во время исследовательских работ на Храмовой горе, на русском Александровском подворье, в Силоамском тоннеле иудейского царя Езекии, в Садовой гробнице, навсегда вошли в историю науки, а его вклад в современный колорит Иерусалима невозможно переоценить. Впрочем, вернемся к дому Ханты, построенному Шиком, и к его известным обитателям.

В конце жизни Уильяму Ханту пришлось отказаться от живописи: резко ухудшившееся зрение уже не позволяло ему добиваться желаемого результата. Его последние крупные работы, включая большую версию «Светоца мира», были завершены с помощью художника Эдварда Роберта Хьюза.

История русского владения участком по ул. Пророков, 64, началась в 1899 г.: 15 июля 1899 г. дом Ханта приобрела М.В. Миловидова — послушница московского Алексеевского женского монастыря, в котором она подвизалась вместе со своей сестрой Анной, в иночестве Евтихией, будущей настоятельницей Свято-Троицкого Александро-Невского монастыря Московской епархии.

Впервые Мария Васильевна Миловидова (1840–1914) прибыла в Иерусалим в 1880 г., чтобы совершить паломнический путь к святым местам колыбели христианства. Поначалу ей пришлось искать пристанище в греческих монастырях, а затем она поселилась в русском Вениаминовском приюте на ул. Пророков, как раз напротив дома Ханта.

Познакомившись с начальником РДМ архимандритом Антонином (Капустиным) и старшим иеромонахом миссии отцом Парфением (Нарциссовым), она стала их незаменимой помощницей.

Купив в 1899 г. дом Ханта и оформив его как вакуф, она уговорила переехать в Иерусалим и свою мать.

О мотивах покупки имения говорится в донесении генерального консула в Иерусалиме А.Г. Яковлева обер-прокурору Священного синода К.П. Победоносцеву от 10 августа 1900 г.:

«Я заметил, что многие из наших паломниц (в особенности из числа молодых), издержав здесь деньги, или начинали писать в Россию письма и выманивать пожертвования для себя и для духовенства, или же прибегали к совершенно нечестному труду. Остановить это было возможно только посредством доставления им другого способа зарабатывать себе деньги. Другими словами, надо было устроить нечто вроде Дома трудолюбия. Узнав об этом, одна из почтенных здешних русских паломниц предложила мне выполнить этот план и в июле прошлого года купила за 50 000 франков участок в 2490 кв. метров с большим домом, около которого она вскоре затем выстроила еще несколько комнат. Эта недвижимость находится вне стен Святого града, но на очень хорошем месте (против нашего Вениаминовского приюта). За невозможностью удовлетворить просьбы г. Миловидовой закрепить недвижимость посредством записи ее на чье-либо имя, я посоветовал ей обратиться эту недвижимость в вакуф» [Лисовой, 2017. С. 895–896].

Как следует из документа, ввиду недостатка средств после покупки Миловидова отдала несколько комнат в приобретенном ею доме внаем русским паломницам с тем, чтобы они оплачивали налоги и расходы по их содержанию.

Управление домом, приобретенным Миловидовой, после ее смерти должно было перейти к начальнику Русской духовной миссии, однако внутреннее управление общиной, проживающей в учрежденном при миссии Доме трудолюбия, должно было осуществляться старшей сестрой, которую насельницы должны были выбрать из своей среды, впрочем, начальник миссии мог влиять на выбор старшей сестры, если бы голоса насельниц разделились поровну. При неуспехе влияния начальника РДМ дело должно было решиться жребием.

Как видно из документов, на новое учреждение возлагались большие надежды: «Таким образом, этот Дом трудолюбия послужит, я надеюсь, основанием серьезной колонии русских женщин. С другой же стороны, он не



только не вовлечет Духовную миссию в расходы, а доставит ей даже хороший доход (при перепродаже ею его комнат) и вместе с тем не причинит ей почти никаких хлопот», — писал в своем донесении А.Г. Яковлев [там же. С. 895].

Заявление о вакуфе было составлено М.В. Миловидовой в Иерусалиме 22 июля 1899 г. В документе сказано, что после кончины владелицы вакуфа собственность перейдет «к бедным монахам и паломникам православного вероисповедания, русским подданным, проживающим при Русской церкви в деревне Эт-Тур (Масличная гора) и прибывающим к ней для поклонения во всякое время <...> Если не останется ни одного из лиц, в пользу которых сделан вакуф, то он перейдет к тем из бедных монахов и паломников упомянутых вероисповедания и подданства, которые будут проживать внутри «Москобие» (русских построек) <...> Если никого из них не окажется, то вакуф поступит в пользу русских бедных монахов и паломников <...> проживающих в каком бы то ни было городе или деревне в черте Палестины <...> После них — в пользу бедных русских сказанных вероисповедания и подданства вообще, находящихся в России; затем после этих — в пользу бедных православной иерусалимской общины исключительно, после них же — в пользу бедных г. Иерусалима вообще. Если их не окажется, то в пользу бедных вообще, где бы они ни были» [там же. С. 892].

В отношении имения Миловидовой, закрепленного ею в своем вакуфе, говорится: «Земля эта есть земля мюльк (безусловная собственность), окружена каменной стенкой на извести. На ней находятся 6 комнат, прихожая, кухня, конюшня и кладовая — в нижнем этаже; 2 комнаты — в верхнем этаже; две цистерны для собирания дождевой воды, различные деревья и разные угодья и пристройки. Из земли этой со всеми ее правами, дорогами, оградками, угодьями, постройками и из всего того, что относится и приписывается к ней, а равно и из всех законно принадлежащих ей прав, — она [Миловидова] делает правильный законный вакуф, ясно установленный и обязательный к соблюдению, — вакуф, которого имя не сотрется и след не исчезнет и который по прошествии времени и веков утвердится и увековечится. Такое положение будет соблюдено во веки веков, пока Господь не унаследует землю и на ней находящихся, ибо Он — лучший наследник» [там же].

Не обошлось и здесь без обычных для Ближнего Востока страстей: Миловидовой пришлось вступить в конфликт с назначенным ею же «законным управителем» вакуфа Абдо-эфенди, сыном Дауда-эфенди Хомси, когда тот отказался возвращать ей имущество назад. Более того, сторону Абдо Хомси принял и судья, слушавший дело. В арабском тексте «Акта об обращении М.В. Миловидовой ее земельного участка с постройками в Иерусалиме в вакуф для русской церкви Спасителя на Масличной горе» об этом инциденте говорится так: «Обдумав сказанное обеими сторонами и приняв сторону вакуфа, а также взяв во внимание и все то, что должно было быть взято во внимание, равно имея в виду существующие между разными улемами разногласия в вопросах о вакуфе, вышеупомянутый г. судья (да утвердит Бог справедливость его решения!) заявил, на основании шариата, о правильности настоящего вакуфа и о его обязательности в общем и в частности и отверг требование учредительницы вакуфа об исключительном ею владении им и о возвращении такового ей» (там же. С. 893).

Тогда Миловидовой пришлось пойти на решительный шаг — уволить Абдо Хомси от управления вакуфом и взять управление на себя. Этот эпизод еще и еще раз подчеркивает, насколько топким болотом, особенно для иноземца,

являлись османские установления в отношении земельных прав, насколько часто со стороны местного населения были допускаемы злоупотребления и какими подчас ничтожными могли стать самые, казалось бы, законные документы о покупке или передаче земли и строений, полученные здесь устроителями Русской Палестины!

12 августа 1903 г. М.В. Миловидова составляет завещание на приобретенную ею недвижимость в пользу Русской духовной миссии. В том же году она принимает монашеский постриг с именем Евпраксия и окончательно поселяется на Елеонской горе. В 1906 г. монахиня Евпраксия назначается старшей сестрой новообразованной Елеонской женской общины, а в 1912 г. удостоивается права ношения наперсного креста. Прожив на Елеоне 26 лет, монахиня Евпраксия сподобилась мирной кончины и была похоронена на кладбище Елеонской обители. На надгробии паломники увидят надпись, гласящую: «Здесь покоится прах монахини Евпраксии, первой настоятельницы-строительницы Елеонской общины. Скончалась 12 декабря 1914 г. 74 лет от роду. Вечная ей память».

В 1914 г. дом, купленный монахиней Евпраксией (Миловидовой), был оценен в 40 тыс. рублей [там же. С. 879].

Судьба участка с 1915 по 1919 год неизвестна.

С 1919 по 1978 год дом Ханта арендовала у Русской духовной миссии пионерка педиатрии в Иерусалиме уроженка Ташкента доктор Хелена Каган (1889–1978).

Переехав в Иерусалим в 1914 г. и не имея возможности получить от османских властей лицензию на медицинскую практику, она устроила небольшую клинику прямо в своем доме, по улице Пророков, 64, — здесь она обучала молодых арабских и еврейских женщин профессиям медсестры и акушерки [Windsor, 2002. Р. 117]. В 1916 г. за огромный вклад в борьбу с эпидемией холеры в Палестине Хелена получила «почетную лицензию» на ведение медицинской практики и начала работать в маленькой детской клинике, став первым педиатром в Израиле и первой женщиной-врачом во всей Османской империи. Позднее, когда Хелена работала в штате известнейшего в Израиле госпиталя «Хадасса», через ее добрые руки прошло несколько поколений детей, которым она оказывала помощь независимо от национальной и религиозной принадлежности.

Семья Хелены Каган занимала в доме Ханта несколько комнат, которые использовались не только под жилье, но и под домашнюю клинику. С разрешения Русской духовной миссии Х. Каган имела право сдавать в срочную субаренду различные помещения на участке и получать с арендаторов плату.

В 1925 г. в небольшом домике на территории сада дома Ханта примерно в течение года жила известная еврейская поэтесса Рахель Блувштейн (1890–1931), уроженка Саратова [Abramson, 2005. Р. 121]. Большое грушевое дерево, посаженное в саду поместья еще самим Хантом, послужило источником вдохновения для одноименного стихотворения поэтессы. Рахиль — именно так просила называть себя поэтесса, говоря, что «ее голос звучит в моем», — известна также переводами стихотворений с русского, французского и идиша; многие ее стихотворения, будучи положены на музыку, стали национальными песнями Израиля. С 2017 г. на государственной банкноте номиналом 20 шекелей казначейство Израиля начало печатать ее портрет.

В 1938–1941 гг. участок «Дом Миловидовой» был перерегистрирован на имя Русской духовной миссии. Интересные данные о нем содержатся в диссертационной работе Е.В. Паламаренко «Деятельность Русской духовной

миссии в Иерусалиме в 1948–1967 годах» [Паламаренко, 2019. С. 415], где приводится перечень имущественных объектов Русской духовной миссии в Иерусалиме, находившихся на территории Израиля в 1955 г., составленный Советом по делам Русской Православной Церкви при Совете Министров СССР. В данном документе говорится: «дом "бывший Миловидовой" с участком земли в 2490 кв. м. На участке два двухэтажных и один одноэтажный дом. Все помещения в основном сдаются в аренду за 500 изр. фунтов в год. Стоимость имущества 50 тыс. изр. фунтов. Налог выражается в сумме 120 изр. фунтов. Документов на владение нет, хотя имущество зарегистрировано на РДМ в 1933–1941 гг. Имущество не продавать и составить план [стоит 50–100 изр. фунтов], после чего оформить собственность через суд».

В 1964 г. во время пожара, бывшего в архиве Бюро регистрации недвижимости, документы на данное владение сгорели. Вполне вероятно, что этот пожар, в котором погибли документы и на несколько других русских участков, не был совершенной случайностью. Всей правды об этом пожаре мы, вероятно, не узнаем никогда, но нельзя не отметить, насколько «вовремя» для израильской стороны он произошел и как «удачно» уничтожил бумаги на русское имущество.

В результате того, что все регистрационные документы на дом Ханта погибли, появилась опасность, что занимающие этот земельный участок арендаторы могут начать претендовать на права собственности на данную недвижимость. Согласно законам Израиля, любое лицо, пользующееся незарегистрированным земельным участком более 15 лет, имеет возможность заявить на него право собственности. Более того, такое право собственности не подлежит обжалованию и никакое третье лицо даже впоследствии не вправе его оспорить.

С 1968 г. контракты о субаренде помещений в доме Ханта по ул. Пророков, 64, стали заключаться миссией напрямую. В то время были заключены три договора защищенной аренды. Вероятно, для политических реалий тех лет, учитывая бездарную для СССР «апельсиновую сделку» и пожар, уничтоживший правоустанавливающие документы на русскую недвижимость, сделки защищенной аренды казались оправданными: они приносили необходимые для жизни Русской духовной миссии средства, а в перспективы русских владений, кажется, никто тогда не верил. Однако в XXI в. миссия столкнулась с большими проблемами, вызванными защищенной арендой на территории своего владения. Впрочем, об этом мы будем говорить чуть ниже.

В 1974 г. семья Хелены Каган получила муниципальную квартиру, однако фактически пользовались помещениями дома Ханта вплоть до 1978 г.

5 декабря 1985 г. на пустующую часть участка площадью около 2000 кв. м Русская духовная миссия заключила с израильским подрядчиком комбинированный договор на строительство четырехэтажного здания. Предполагалось, что в нем будут располагаться торговые объекты, офисы и жилые помещения.

Согласно договору, 20 процентов площади застройки передавалось Русской духовной миссии, а 80 — подрядчику на 99 лет. Срок аренды исчислялся со дня исполнения подрядчиком обязательств по договору. При подписании договора подрядчик дополнительно обязывался выплатить Русской духовной миссии задаток.

Договором было установлено особое условие: если Русская духовная миссия не сможет в срок до 5 декабря 1987 г. осуществить первичную регистрацию участка в Бюро регистрации прав на недвижимое имущество Израиля,

то любая из сторон может расторгнуть договор и при этом стороны не должны выплачивать друг другу никаких компенсаций или требовать возврата выплаченного задатка. В то же время, если подрядчик, несмотря на отсутствие документов, все же начинает строительство на свой страх и риск, договор уже не может быть расторгнут в одностороннем порядке.

По согласию сторон срок, отведенный Русской духовной миссии на регистрацию своего участка, мог быть продлен еще на один год — до 5 декабря 1988 г.

В 1986 г., так как документы на участок сгорели во время пожара 1964 г., Русская духовная миссия Московского Патриархата подала в земельное управление просьбу о новой регистрации участка на свое имя, представив все требуемые бумаги, подтверждающие право собственности. Процесс был на некоторое время «заморожен» министерством юстиции Израиля, в связи с чем подрядчик не получил вовремя разрешение на строительство и к строительным работам в нужный срок не приступил.

К середине 2004 г. сложилась ситуация, когда Русская духовная миссия, не получив от подрядчика сполна всю причитающуюся сумму задатка, в то же время столкнулась с требованиями со стороны подрядчика перевести право собственности на участок на него. Эти действия привели к тому, что 27 июля 2004 г. Русская духовная миссия сообщила подрядчику об расторжении договора.

Тем временем Русская духовная миссия продолжила процесс по регистрации участка по ул. Пророков, 64. Несколько лет ушло на кропотливую работу по сбору документов, подтверждающих права миссии на участок, составлению карт, согласованию границ с многочисленными соседями и, наконец, преодолению бесконечных проволочек в отделе по делам религий министерства юстиции Израиля, которое в течение многих лет отказывалось выдать отделу земельного кадастра разрешение на регистрацию земли.

По прошествии примерно двадцати девяти лет после подписания договора с подрядчиком, к 2014 г., подрядчик обанкротился, а его кредиторы начали требовать возмещения своих вложений. В такой ситуации миссия была вовлечена ими в суд, в результате которого она была вынуждена выплатить компенсацию. И это притом, что со своей стороны Русская духовная миссия не нарушила ни одного пункта договора с подрядчиком — таковы реалии израильского судебного делопроизводства!

В 2016 г. процесс регистрации собственности по ул. Пророков, 64, на Русскую духовную миссию Московского Патриархата был успешно завершен.

Следует отметить, что и в настоящее время участок с домом Ханта представляет собою привлекательный объект недвижимости: иллюстрацией данного утверждения может служить тот факт, что несколько лет назад в Русскую духовную миссию обратились представители компании, зарегистрированной в США, с предложением приобрести участок. Подобные предложения звучали и ранее, но все они были отклонены.

В 2020 г. Русская духовная миссия в Иерусалиме достигла весьма значительного успеха во взаимоотношениях с защищенными арендаторами, проживающими в доме Ханта.

Пришло время пояснить, в чем заключается суть защищенной аренды и кто является защищенным арендатором. Практика защищенной аренды пришла в израильское законодательство от англичан: во время Британского мандата в Палестине подобные сделки были весьма распространенными. Защищенными арендаторами являются те физические и юридические лица,

которые при заключении договора аренды заплатили владельцу недвижимости так называемые «ключевые деньги», т. е. 50–60 процентов рыночной стоимости объекта недвижимости. Примечательно, что, выплатив «ключевые», защищенный арендатор в дальнейшем платит владельцу в год сушие гроши, в то время как владелец за свой счет обязан поддерживать жилье в хорошем состоянии. Помимо этого, согласно законодательству Израиля, защищенными арендаторами автоматически становятся те лица, кто уже использовал объект недвижимости до 1940 г., и те, кто арендовал недвижимость до 20 августа 1968 г. на основании договора аренды, в котором не было явно оговорено, что тип аренды — аренда незащищенная.

Срок защищенной аренды составляет 99 лет либо три поколения арендаторов.

Согласно израильским законам, владелец здания, желающий выселить защищенных жильцов, должен предоставить им равноценное жилье или выплатить компенсацию, достаточную для покупки равноценного жилья.

Конечно, для владельца недвижимости такие сделки невыгодны: по сути, это замаскированная продажа недвижимости, причем не за полную стоимость, а лишь за 50–60 процентов от нее. Для владельца содержать такую недвижимость с каждым годом становится все более и более накладно. Однако под влиянием обстоятельств такие сделки, приносящие владельцам недвижимости сразу существенные средства, заключались весьма часто. В свое время так поступали и в Русской духовной миссии.

К 2000-м годам содержание дома Ханта с его защищенными арендаторами стало для миссии ощутимым финансовым бременем — встал вопрос о выселении жильцов. Адвокатами миссии были выявлены факты нарушения жильцами условий договоров, в частности сдача жилья в субаренду, отсутствие арендаторов на месте проживания в течение полугода и более и прочие нюансы, которые помогли миссии выиграть судебные процессы против арендаторов. Однако, чтобы доказать правоту своих доводов и опровергнуть ложные заявления арендаторов, сделанные ими в суде, миссии пришлось даже нанимать частных детективов и устанавливать видеонаблюдение за участком. В итоге суд был вынужден признать неопровержимость доказательств, представленных адвокатами миссии, и присудил выселить арендаторов-нарушителей с выплатой им небольшой денежной компенсации — и даже такое решение надо признать для Русской духовной миссии очень успешным в условиях израильского делопроизводства!

В настоящее время на участке с домом Ханта проживают сестры Горненского женского монастыря, несущие послушание в Русской духовной миссии в Иерусалиме.

В архиве миссии [Архив РДМ, Ф. 12. Участки. Опись 4А] имеются необходимые правоустанавливающие документы на данное владение: копия вакуфного акта об обращении М.В. Миловидовой ее земельного участка с постройками в Иерусалиме в вакуф для русской церкви Спасителя на Масличной горе от 22 июля 1899 г. на арабском языке (оригиналы документов хранятся в Архиве внешней политики Российской империи, ф. Посольство в Константинополе, 1893–1904 гг., д. 4057, л. 459 с об.) с переводом на русский [оригинал документа хранится в Архиве внешней политики Российской империи, ф. Посольство в Константинополе, 1893–1904 гг., д. 4057, л. 420–424 с об.]; копия заявления М.В. Миловидовой о передаче данной недвижимости после своей смерти в пользу Русской духовной миссии в Иерусалиме от 21 августа 1903 г. с копией вакуфного акта в переводе с арабского [оригинал

перевода хранится в Центральном государственном историческом архиве, ф. 796 — Канцелярия синода, оп. 184, ед. хр. 5350, л. L–II.]; копия рапорта начальника миссии архимандрита Леонида (Сенцова) о передаче недвижимости М.В. Миловидовой после своей смерти в пользу Русской духовной миссии в Иерусалиме от 21 августа 1903 г.; копия рапорта епископа Гдовского Константина, временно управляющего С.-Петербургской епархией, Святейшему синоду о передаче данной недвижимости М.В. Миловидовой после своей смерти в пользу Русской духовной миссии в Иерусалиме от 9 сентября 1903 г.; акт о передаче правительством Государства Израиль данного имущества Русской Православной Церкви Московского Патриархата от 28 января 1949 г.; копия регистрационной записи в кадастровой книге о первичной регистрации владения от 21 августа 2016 г. за № 157532.

В последние годы, в нарушение статус-кво, муниципалитет Иерусалима, испытывающий постоянный финансовый голод, начал незаконное начисление имущественного налога, так называемой «арноны», на объекты недвижимости христианских церквей. Владения Русской духовной миссии на улице Пророков в Иерусалиме — дом Ханта (дом Миловидовой) и дом Силаевой — также подпали под данный налог. Городские власти Иерусалима даже довели дело до ареста банковских счетов христианских общин.

В качестве протеста против незаконных действий муниципалитета 25 февраля 2018 г. главы трех христианских общин, владеющих важнейшей христианской святыней страны — храмом Гроба Господня, — Иерусалимский патриарх Феофил, Армянский патриарх Иерусалима Нурхан Манугян и Кустод Святой земли Франческо Паттон приняли решение о закрытии храма на три дня. На тот момент это остановило власти Иерусалима: счета христианских общин были разморожены, а налог на религиозную недвижимость до сих пор ни разу взыскан не был. Тем не менее начисление незаконного налога продолжается, суммы «долгов» христианских общин, в том числе и Русской духовной миссии, перед муниципалитетом Иерусалима растут и окончательное решение этого вопроса еще впереди.

...Каждый из русских участков на Святой земле — это яркая звезда в созвездии Русская Палестина. Каждый участок неповторим, ценен по-особенному, дорог русскому человеку, патриоту. И если задачей архимандрита Антонина (Капустина) и его сподвижников в девятнадцатом веке было создание этого уникального русского наследия на Ближнем Востоке, то задача века двадцать первого — сохранить и защитить все то, что было приобретено для России на Святой земле.

Борьба за Русскую Палестину продолжается.



## Hegumen Nikon (Denis S. Golovko)

*Secretary of the Russian Ecclesiastical Mission in Jerusalem*

Address: Russian Ecclesiastical Mission in Jerusalem, Russian Compound,  
6, Shne'ur Kheshin Street, P.O.Box 1042, Jerusalem 9100902, Israel  
E-mail: info@rusdm.com

# Russian mansions on Prophets Street in Jerusalem

DOI: 10.24411/2587-9316-2020-10013

Many aspects in the history of the Russian Palestine have recently been studied in detail. The novelty of this paper lies in the attempt to offer a full and consistent analysis of the history of two objects of Russian property in Jerusalem – «The Silaeva House» and «The Milovidova House», better known in Israel as «The Hunt House». This study is based on materials from the State Archives of the Russian Federation, as well as previously unpublished materials from the Property Archive of the Russian Ecclesiastical Mission in Jerusalem (Moscow Patriarchate). This paper provides a most complete history of the two Russian buildings, as well as information on famous historical figures whose lives were associated with these mansions. This research also reveals the legal collisions that occurred in the history of these possessions and provides insights into the Israeli law concerning rent and property rights.

*Keywords:* Jerusalem, Prophets Street, Russian Ecclesiastical Mission in Jerusalem, The Silaeva House, The Milovidova House, The Hunt House, Russian Orthodox Church, Russian Palestine.



## References

Act of January 28, 1949. Archive of the Russian Ecclesiastical Mission of the Moscow Patriarchate. F. 12. Plots. Inventory 3A.

Avgustin Nikitin, archimandrite. *Russian Orthodoxy in the Holy Land*. Moscow, 2016.

Avner Rina, Arbiv Kfir. "מיסורה שרגמ"ב השדחה הריפחה ברקה "תישילשה המוחה" רקחל התמורתו // מילשורי לע תושר : מירקחמ ץבוק : היתוביבסו מילשורי לש היגולואיכראב מישודיה // מילשורי לע תוקיתעה — תוקיתעה ז"ע 2016. pp. 83–96.

Bronkhurst, J. Hunt, William Holman. H.C.G. Matthew, B. Harrison (eds.), *Oxford Dictionary of National Biography*, Vol. 28. Oxford: Oxford University Press, 2004, pp. 880–888.

*Encyclopedia of Modern Jewish Culture*. Ed. Glenda Abramson. New York: Routledge, 2005.

Flavius Josephus. *The Wars of the Jews*. Moscow, 2008.

Gannon M. *Ancient Roman Battlefield Uncovered in Jerusalem, 2016* URL: <https://www.livescience.com/56580-ancient-roman-battlefield-uncovered-in-jerusalem.html> (accessed 01.07.2020).

Hunt W.H. *Pre-Raphaelitism and the Pre-Raphaelite Brotherhood*. Vol. 1. London: Macmillan, 1905.

Hunt's house. Technological description. Archive of the Russian Ecclesiastical Mission of the Moscow Patriarchate. F. 12. Plots. Inventory 4A.

Kholodyuk A.G. *The Eleon's Necropolis: Ktitor Irina Silaeva, 2017*. URL: <https://proza.ru/2017/08/08/2052> (accessed 01.07.2020) (In Russian).

Letter to the Jewish Agency in Jerusalem dated August 3, 1948. Archive of the Russian Ecclesiastical Mission of the Moscow Patriarchate. F. 12. Plots. Inventory 3A.

Lisovoy N.N. *Revelation of the Holy Land*. Moscow, 2012.

Lisovoy N.N. *Russia in the Holy Land. Documents and materials: in 3 vols*. Moscow: Indrik, 2015, 2017.

Palamarenko E.V. *The activities of the Russian Ecclesiastical Mission in Jerusalem in 1948–1967. As a manuscript*. URL: [http://doctorantura.ru/images/dissovet/2019/Palamarenko/Palamarenko\\_thesis.pdf](http://doctorantura.ru/images/dissovet/2019/Palamarenko/Palamarenko_thesis.pdf) (accessed 01.07.2020) (In Russian).

Silaeva's vacuum house on Prophets Street in Jerusalem No. 278. Archive of the Russian Ecclesiastical Mission of the Moscow Patriarchate. F. 12. Plots. Inventory 3A.

Vilensky L. *Jerusalem and its inhabitants. Jerusalem walks*. Jerusalem, 2016.

*Women in Medicine. Encyclopedia*. Ed. L.L. Windsor. Santa Barbara: ABC-CLIO, 2002.

Zohar Halfan. *Conrad Schick in Jerusalem. Jerusalem Orthodox Seminar, 2015, no. 6, pp. 112–134*.