



№ 34 (2023) С. 31–39  
National Academy of Fine Arts and Architecture  
Collection of Scholarly Works  
«Ukrainian Academy of Art»  
ISSN 2411–3034  
Website: <http://naoma-science.kiev.ua>

УДК 711.52:728.1](477.411)"185/191"  
ORCID ID: 0000-0003-3098-2597  
ORCID ID: 0000-0003-2724-4227  
ORCID ID: 0009-0001-6896-2340  
DOI <https://doi.org/10.32782/2411-3034-2023-34-4>

**Леонід Прибега**

*кандидат архітектури,  
професор кафедри теорії, історії архітектури та синтезу мистецтв  
Національна академія образотворчого мистецтва і архітектури  
[leonid.prybiega@naoma.edu.ua](mailto:leonid.prybiega@naoma.edu.ua)*

**Ірина Жежеріна**

*аспірантка 3 року навчання кафедри теорії, історії архітектури та синтезу мистецтв  
Національна академія образотворчого мистецтва і архітектури  
[iryna.zhezherina@naoma.edu.ua](mailto:iryna.zhezherina@naoma.edu.ua)*

**Анастасія Гученко**

*магістерка 2 року навчання факультету архітектури  
Національна академія образотворчого мистецтва і архітектури  
[anastasia.huchenko@naoma.edu.ua](mailto:anastasia.huchenko@naoma.edu.ua)*

## ІСТОРИЧНА ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА СЕРЕДМІСТЯ КИЄВА: ПАМ'ЯТКООХОРОННИЙ АСПЕКТ

**Анотація.** *Метою статті є визначення типологічних й архітектурно-стилістичних особливостей історичної житлової забудови Києва другої половини XIX – початку XX ст., її значення у формуванні середовища вулиць київського середмістя й шляхів збереження пам'яткових об'єктів та використання житлового фонду міста в сучасних умовах. Методика дослідження базується на узагальненні наукових праць попередніх часів, зокрема пам'яткоохоронного спрямування, та результатів авторських натурних обстежень численних реліктових будівель житлового призначення у межах центрального історичного ареалу міста. За результатами дослідження встановлено, що саме формування розпланувальної мережі вулиць київського середмістя і їх активна забудова житловими будинками в зазначену добу забезпечили створення композиційно цілісного урбаністичного утворення, завдяки якому утримується історично успадкований просторовий каркас міського середовища. **Висновки.** Історична житлова забудова київського середмістя другої половини XIX – початку XX ст. позначена характерним для цієї доби стилістичним розмаїттям, вишуканою архітектурно-декоративною пластикою й створена талантом цілої плеяди відомих київських зодчих, як визначний пласт культурного надбання вона підлягає захисту від подальших руйнацій та охороні на державному рівні.*

*Пам'яткова цінність об'єктів історичної житлової забудови визначається історико-культурною значущістю відповідних житлових будинків як творів мистецтва архітектури і як помешкань у минулому видатних постатей української культури, мистецтва, літератури й науки, пов'язаних з важливими історичними подіями у ствердженні української державності.*

*Завдяки історичній житловій забудові київського середмістя досягається композиційна цілісність містобудівного утворення центральної частини міста. У поєднанні з визначними творами архітектури, що набули статусу пам'яток національного і світового значення, виявляється його струк-*

турна побудова, і в органічній єдності з характерним ландшафтом розкриваються особливості історичного середовища древнього Києва.

Архітектурна, містобудівна, історична та соціальна значущість житлової забудови XIX – початку XX ст. зумовлює необхідність її поглибленого вивчення, дослідження, проведення пам'яткоохоронних і реставраційних заходів з метою належного утримування і формування своєрідності історичного образу Києва.

**Ключові слова:** архітектура, київське середмістя, історична житлова забудова, житлові будинки, прибуткові житлові будинки, особняки, історичне середовище, історично успадкований просторовий каркас, історичний ареал, зони охорони пам'яток, буферна зона, реставрація, модернізація, реновація, санація, функціональна адаптація.

**Leonid Prybiega**

*PhD in Architecture,*

*Professor at the Department of Theory and History of Architecture and Synthesis of Arts*

*National Academy of Fine Arts and Architecture*

*leonid.prybiega@naoma.edu.ua*

**Iryna Zhezherina**

*3<sup>rd</sup> year PhD Student at the Department of Theory and History of Architecture and Synthesis of Arts*

*National Academy of Fine Arts and Architecture*

*iryna.zhezherina@naoma.edu.ua*

**Anastasia Huchenko**

*2<sup>nd</sup> year Master's Student at the Faculty of Architecture*

*National Academy of Fine Arts and Architecture*

*anastasia.huchenko@naoma.edu.ua*

## HISTORIC RESIDENTIAL BUILDING IN THE CENTER OF KYIV: MONUMENT PROTECTION ASPECT

**Abstract.** *The purpose of this article is to determine the typological, architectural, and stylistic features of the historical residential buildings of Kyiv in the second half of the XIX – early XX centuries, their significance in shaping the street environment of the Kyiv city center, and ways to preserve monuments and use the city's housing stock in modern conditions. The research methodology is based on the generalization of previous scientific works, especially those related to monument protection, and the results of the author's field surveys of numerous relic residential buildings within the central historical area of the city. The study has established that it was the formation of the planning network of streets of the Kyiv city center and their active development with residential buildings in the specified period that ensured the creation of a compositionally integral urban formation, thanks to which the historically inherited spatial framework of the urban environment is maintained. Conclusions. The historical residential development of the Kyiv city center of the second half of the XIX – early XX centuries is marked by the stylistic diversity that is typical for this period, exquisite architectural and decorative plasticity and was created by the talent of a pleiad of famous Kyiv architects, and as an outstanding layer of cultural heritage is subject to protection at the state level from further destruction.*

*The monument value of historic residential buildings is determined by the historical and cultural significance of the respective residential buildings as works of architectural art and as the former homes of prominent figures of Ukrainian culture, art, literature, and science associated with important historical events in the formation of Ukrainian statehood.*

*The historic residential buildings of Kyiv's city center contribute to the compositional integrity of the city center. Combined with the outstanding works of architecture that have acquired the status of national and world significance, its structural construction is discovered. In organic unity with the characteristic landscape, the peculiarities of the historical environment of ancient Kyiv are revealed.*

*The architectural, urban planning, historical, and social significance of the residential buildings of the nineteenth and early twentieth centuries point to the need for in-depth study, research, and monument protection and restoration measures to properly maintain and shape the originality of the historical image of Kyiv.*

**Key words:** *Kyiv city center, historical residential buildings, residential buildings, profitable residential buildings, mansions, historical environment, historically inherited spatial frame, historical area, monument protection zones, buffer zone, restoration, modernization, renovation, rehabilitation, functional adaptation.*

**Постановка проблеми.** Київське середмістя, незважаючи на глибинне історичне коріння міста, почало формуватися в середині XIX ст. на основі поєднання трьох давніх осередків міста – Старокиївського, Подолу і Печерська. Композиційним стрижнем його стала видовжена вулиця Хрещатик із трьома площами: Бессарабською, Думською (тепер майдан Незалежності) та Європейською. З будівництвом комплексу університету та інституту шляхетних панянок, розпочатого у 1837 р. за проектами архітектора В. Беретті, та знесенням оборонних валів й прокладанням численних нових вулиць, таких як Ярославів Вал, Прорізна, Інститутська, Бібіковський бульвар, Бульварно-Кудрявська, Малопідвальна, Золотоворітська, та інших складається розвинута мережа вулиць і майданів середмістя. Будівництво залізниці й зведення станційних будівель, зокрема вокзалу, стимулювали розвиток міського організму в південно-західному напрямку. Таким чином, на зламі XIX–XX ст. окреслились параметри середмістя Києва.

Бурхливий економічний розвиток Києва цього часу активізував зведення численних будівель громадського призначення. Але основним складником формування київського середмістя, його вулиць і майданів стала житлова забудова. Гостра потреба житла в чисельно зростаючому місті спонукала до зведення чотирьох-, семиповерхових багатоквартирних будинків, так званого прибуткового житла. Запроектвані професійними архітекторами, прибуткові житлові будинки з репрезентативними фасадами, цільною забудовою зорганізували вулиці міста. Зберігаючи місцевий колорит, архітектура київського середмістя цієї доби не поступалася європейським столицям і великим містам.

Понад сто років поспіль вишукані прибуткові будинки, тепер уже історичні, у забудові київських вулиць виглядають здебільшого занедбаніми, кинутими напризволяще, переважно зумисно, щоб, довівши до аварійного стану, знести й на їхньому місці звести висотки, не враховуючи історичне тло забудови середмістя.

Отже, на часі актуальним постає питання пізнання особливостей історичної житлової забудови київського середмістя, розкриття її значення у формуванні середовища української столиці й визначення шляхів охорони та використання пам'яткових будинків другої половини XIX – початку XX ст. в сучасних умовах.

**Актуальність теми** посилюється ще й європейським вектором інтеграції української держави й, відповідно, зобов'язанням суспільства щодо дотримання міжнародних норм збереження культурних надбань минувшини. Важливо зазначити, що на території київського середмістя знаходяться пам'ятки, внесені до Списку об'єктів світової культурної спадщини UNESCO – це ансамблі пам'яток Софії Київської й Києво-Печерської лаври, традиційне середовище буферних зон яких визначає передусім історична житлова забудова.

**Тож метою дослідження** є визначення типологічних й архітектурно-стилістичних особливостей історичної житлової забудови Києва другої половини XIX – початку XX ст., її значення у формуванні середовища вулиць київського середмістя й шляхів збереження та використання житлового фонду міста в сучасних умовах.

**Об'єктом дослідження** є особняки і прибуткові житлові будинки, що збереглися у середмісті Києва, а **предмет дослідження** – типологічні й архітектурно-стилістичні особливості особняків і прибуткових будинків, їхнє значення у формуванні середовища міського середмістя та засади охорони.

**Виклад основного матеріалу.** Торкаючись історіографії порушеної проблеми, апіорі слід зазначити, що загалом серед науковців тема історичного міського житла, зокрема й київського середмістя, широкої зацікавленості не набула насамперед тому, що в радянську добу архітектура особняків та прибуткових будинків вважалася буржуазною й, відповідно, малоцінною.

Наприкінці 1980-х років XX ст. та з набуттям незалежності зазначена тематика досліджень в українському архітектурознавстві дещо пожвавилася. Варто вказати на внесок у вивчення й дослідження київського житла на зламі XIX–XX ст. В. Ясієвича, В. Чепелика, В. Тимофійка, З. Мойсеєнка, Д. Малакова, Т. Скібіцької, О. Сердюк, О. Друг, А. Пергаменщик та інших.

Поштовхом до досліджень і тотальної наукової інвентаризації історичної житлової забудови поряд з іншими пам'ятковими об'єктами стала підготовка матеріалів до Зводу пам'яток історії й міста Києва зокрема, розпочата на початку 1980-х років минулого сторіччя. За участю численного загону співробітників наукових установ і навчальних закладів Києва, зокрема й названих вище імен, активістів Українського товариства охорони пам'яток історії та культури були проведені натурні

обстеження міста для виявлення пам'яток минувшини. За результатами натурних обстежень було здійснено пошукову роботу в архівах, підготовлено історичні довідки та відібрано ілюстративний матеріал. Багаторічна копійка робота науковців зрештою склала кілька томів Зводу пам'яток історії та культури міста Києва, де знаходимо й інформацію про численні пам'яткові об'єкти житлової архітектури досліджуваної доби [2].

Видання Зводу пам'яток історії та культури м. Києва дало змогу ввести до наукового обігу раніше маловідомі об'єкти культурної спадщини міста, взяти їх на облік як щойно виявлені й таким чином певною мірою забезпечити їх охорону до надання статусу пам'яток. Зібрані у Зводі відомості про пам'ятки надалі стали важливим матеріалом для складання історико-архітектурного опорного плану м. Києва й визначення на цій основі, з певними уточненнями, буферних зон пам'яток світової культурної спадщини Києва та меж історичних ареалів міста, що були виконані Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень [3]. Зважаючи на значущість Зводу пам'яток історії та культури міста Києва для висвітлення інформації про пам'яткову житлову забудову київського середмістя, треба зазначити, що на відстані часу і в умовах нових соціально-політичних реалій, військової агресії РФ і декомунізації та дерусифікації в українській державі постає питання про переоцінку історичної значущості окремих об'єктів житлової архітектури Києва, вміщених у Зводі.

Звід пам'яток історії та культури міста Києва, як видання довідкове, спрямований на опис окремих пам'яткових об'єктів і позбавлений аналітичних узагальнень, зокрема й щодо архітектури житлових будівель київського середмістя досліджуваної нами історичної доби. Для висвітлення цілісної картини житлового будівництва середмістя Києва другої половини XIX – початку XX ст. повернемося до напрацювань уже названих нами науковців.

Дослідженню архітектурно-типологічних і стилістичних тенденцій архітектури України на зламі XIX–XX ст. присвячена монографія В. Ясієвича, де автор торкається питань міського житлового будівництва, зокрема київського середмістя, аналізуючи кілька прибуткових будинків та особняків [11, с. 105–135].

У контексті стилістики архітектури українського модерну розглядав житлові будівлі Києва початку XX ст. відомий архітектурознавець В. Чепелик [10, с. 149–177].

У руслі загального розвитку архітектури другої половини XIX – початку XX ст. подана інформація про житлове будівництво досліджуваного нами періоду в авторських розділах В. Тимофієнка і З. Мойсеєнко «Історії української архітектури» [4, с. 332–335; 362–367].

Як самостійне явище в архітектурній творчості київське житло, зокрема особняки й прибуткові будинки другої половини XIX – початку XX ст., розглядає О. Сердюк [3]. Використовуючи матеріали численних авторських натурних обстежень історичної житлової забудови середмістя Києва, окрім архітектурно-типологічної характеристики пам'яткових будівель, авторка акцентує увагу на архітектурно-стилістичному вирішенні фасадів та організації інтер'єрів цих будівель. Але загалом досить незначна частина пам'яткового житла потрапила до поля зору науковиці.

У контексті нашого дослідження заслуговують на увагу й видання авторства Д. Малакова та О. Друг, в яких історичне житло – прибуткові будинки й особняки Києва кінця XIX – початку XX ст. – розглядається дещо в культурологічному аспекті [1; 5].

Отже, узагальнюючи результати зазначених наукових досліджень й окремих пошукових розвідок Т. Скібіцької, А. Пергаменщик та інших [6; 9], можемо зробити висновок, що у другій половині XIX – на початку XX ст. основними типами будівель у формуванні житлової забудови київського середмістя були переважно особняки і прибуткові будинки.

За даними О. Друг і Д. Малакова, у Києві збереглися понад 100 особняків, здебільшого у середмісті. Особняк як тип житлового будинку бере свій початок від садибного будинку й означає осібний, тобто такий, що розрахований на проживання однієї родини й окремо розміщений на земельній ділянці.

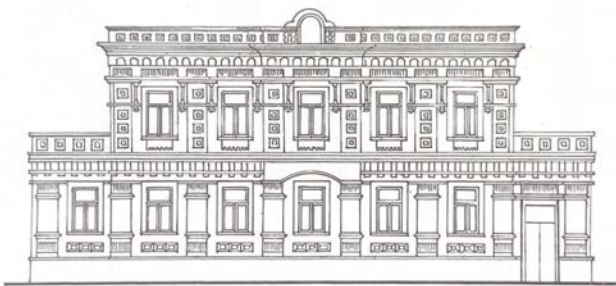
У міському середовищі розмір ділянок під забудову був обмежений, тому особняки споруджували зазвичай у декілька поверхів з виходом фасаду на червону лінію забудови вулиць; у такий спосіб підкреслювався статус власника. Висока вартість земельних ділянок у місті, значні витрати на зведення та утримання особняків засвідчують, що такі помешкання були доступні лише доволі заможним міщанам – підприємцям, лікарям, інженерам, архітекторам, митцям, науковцям професорського рівня або високопоставленим чиновникам. Репрезентативність родинного помешкання в системі міської забудови визначалася



не тільки фізичним обсягом будівлі, але й вишуканим архітектурно-пластичним трактуванням фасаду і значною мірою залежала від смаків власників. Стилiстичні тенденції історизму, що базувалися на використанні й інтерпретації пластичних мотивів різних архітектурних стилів минулого – готики, ренесансу, бароко, класицизму, у другій половині XIX ст. набули поширення в архітектурній творчості багатьох київських зодчих. Але вже на початку XX ст. утверджується стилістика модерну. Відповідним стилістичним розмаїттям характеризується й вирішення інтер'єрів особняків. Для підвищення престижності помешкань і власників до проектування й будівництва особняків запрошували знаних архітекторів, скульпторів, художників, як-от В. Ніколаєв, П. Спарро, А. Краусс, Г. Ледоховський та інші.

За розплануванням і функціональним використанням приміщень в особняку, окрім житлової частини, поєднувались функції приватних контор, офісів, аптек, різного роду салонів, крамниць, що зазвичай розміщувались на першому поверсі з окремим вхідним приміщенням. На поверхах вище знаходились велика вітальня, кабінет власника, спальні кімнати, їдальня, кухня, санітарні вузли, а також відокремлено, із входом через так звані чорні сходи, приміщення для прислуги.

Серед досить відомих особняків Києва варто назвати колишнє помешкання Ф. Терещенка та Б. Ханенка на вулиці Терещенківській, відповідно 9-й та 15-й номери; особняк купця С. Лібермана (вул. Банкова, 2); особняк лікаря П. Качковського (вул. О. Гончара, 33); особняк на вул. Великій Житомирській, 28 та багато інших.



Іл. 1. Особняк. Київ, вул. Велика Житомирська, 28. (Арх. І. Ніколаєв). 1893. [Рис. А. Гученко]

В умовах активного розвитку міста й зростання попиту на житло у другій половині XIX ст. поширеним типом забудови київського середмістя стає прибутковий будинок. На

відміну від особняка, прибутковий будинок – це багатоквартирна житлова будівля у декілька поверхів. Найбільш поширеним був односекційний варіант прибуткового будинку, в якому на поверсі з двох боків до основних (парадних) сходів прилягали дві квартири з розвинутим розплануванням на 5–8 кімнат різного призначення, як-от: передпокій, вітальня, кабінет, спальні, їдальня, кухня, дитячі кімнати, санітарні вузли, комори тощо, а також помешкання служниці з окремими сходами і входом. Основні кімнати квартири були зорієнтовані вікнами на вулицю й розміщувались уздовж головного фасаду, інші виходили вікнами у двір. Прикладами таких помешкань є прибуткові односекційні будинки на вулиці Великій Житомирській, №№ 13 і 23; на вулиці Бульварно-Кудрявській, №№ 19 і 38; на вулиці Івана Франка, 17; кілька подібних пам'ятоквих будівель збереглися й на вулиці Ярославів Вал (будинки №№ 4, 14, 16) та на інших київських вулицях.



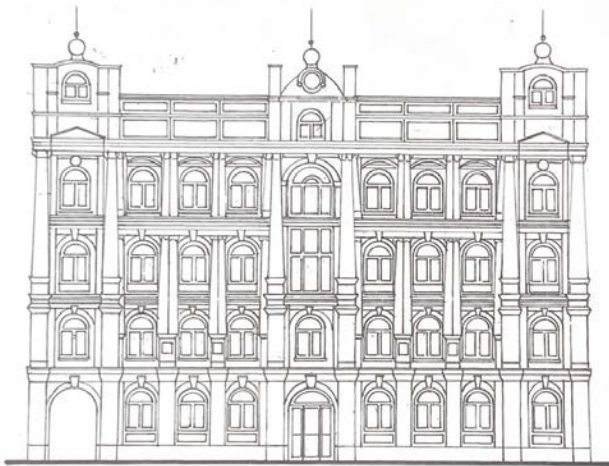
Іл. 2. Прибутковий будинок. Київ, вул. Велика Житомирська, 13. (Арх. М. Казанський). 1901. [Рис. А. Гученко]



Іл. 3. Прибутковий будинок. Київ, вул. Бульварно-Кудрявська, 19. (Арх. М. Клуґ). 1910. [Рис. А. Гученко]



Лл. 4. Прибутковий будинок. Київ,  
вул. Івана Франка, 17. (Арх. В. Риков). 1915.  
[Рис. А. Гученко]



Лл. 5. Прибутковий будинок. Київ,  
вул. Ярославів Вал, 16. (Арх. А. Краусс). 1898.  
[Рис. А. Гученко]

Залежно від конфігурації ділянки забудови, місця в системі вулиці прибуткові односекційні будинки у плані мали прямокутну, П-подібну, або ж Г-подібну конфігурацію й висоту 3–7 поверхів, інколи з флігелями у дворах. З ущільненням забудови вулиць до існуючих секцій почали прибудовувати нові й відповідно утворилися дво- чи навіть багатосекційні прибуткові будинки. Зустрічалися також прибуткові будинки так званого особнякового типу – з розвинутим родинним помешканням на увесь поверх, скажімо такі, як відомі прибуткові будинки на вулиці Ярославів Вал, 1 та вулиці Банковій, 10 – будинок В. Городецького.

На першому поверсі прибуткових будинків у приміщеннях, що виходили на вулицю, розміщувалися крамниці, приватні контори, салони, аптеки, ресторани тощо.

В архітектурному вирішенні прибуткових будинків зазначеної доби, як і особняків, переважала стилістика історизму, що базувалася на використанні архітектурно-пластичних мотивів готики, ренесансу, бароко чи їхнього сплетіння. На початку ХХ ст. поряд з ретроспекцією в архітектурі набув поширення й модерн, інколи з використанням традицій української народної творчості. Щільна забудова вулиць київського середмістя житловими будинками обмежувала можливості їхнього пластичного вирішення всебічно, тому зусилля архітекторів зосереджувались на головному фасаді, орієнтованому на вулицю й формування її забудови.

Творцями київських прибуткових будинків, як і особняків, були відомі архітектори, зокрема П. Альошин, В. Безсмертний, Е. Брадтман, О. Беретті, О. Вербицький, В. Городецький, М. Горденін, М. Даміловський, Є. Єрмаков, Й. Зекцер, М. Круг, А. Краусс, В. Кричевський, І. Ледоховський, А. Меленський, В. та І. Ніколаєви, В. Риков, П. Спарро, В. Сичугов, О. Шіле, М. Яскевич та багато інших. Тож навіть частково названі імена плеяди творчих особистостей київського архітектурного цеху на зламі ХІХ–ХХ ст. вказують на пам'яткову значущість тогочасної житлової забудови середмістя Києва як їхнього творчого доробку.

Оцінюючи історичну житлову забудову київського середмістя за пам'яткоохоронними критеріями, маємо зазначити, що у Зводі пам'яток історії та культури м. Києва житлові будинки поділяються на два види – пам'ятки архітектури і пам'ятки історії, або ж віднесені одночасно до одного й другого виду. А за категорією це переважно пам'ятки місцевого значення. Чималий за чисельністю список складають будівлі історичної житлової забудови, віднесені до так званих об'єктів культурної спадщини, шойно виявлених.

Не менш чисельною частиною історичного житла київського середмістя другої половини ХІХ – початку ХХ ст. є фонові забудова, тобто така, що не становить особливої історико-культурної цінності, окрім утилітарної, хоч і забезпечує структурну цілісність містобудівних утворень, зокрема вулиць і майданів.

Але, щоб всебічно оцінити історичну житлову забудову середмістя Києва в пам'яткоохоронному сенсі, маємо поглянути на неї через призму історичного середовища і його матеріального виміру – історично успадкованого просторового каркасу київського середмістя [7, с. 164–171].

Розпочате у другій половині ХІХ ст. формування розпланувальної мережі вулиць середмістя

Києва і їх активна забудова, зокрема, житловими будинками забезпечили створення композиційно цілісного містобудівного утворення, що досі визначає архітектурну своєрідність міста. Й натепер саме історична житлова забудова залишається тією основою, завдяки якій утримується історично успадкований просторовий каркас міського середовища, є тлом, на якому виявляються мистецькі риси визначних пам'яток минувшини, їхня домінантна роль у системі міста.

Просторовий історично успадкований каркас у поєднанні з неповторним природним ландшафтом Києва і є тією матеріальною основою, що утримує характерне традиційне середовище київського середмістя. Збереження історично успадкованого просторового устрою середмістя, а відповідно, й традиційного для міста середовища нині залишається надважливим завданням київської громади. Особливого захисту потребують території в межах буферних зон пам'яток світової культурної спадщини (Софії Київської й Києво-Печерської лаври), заповідника «Стародавній Київ» та загалом київського середмістя у межах центрального історичного ареалу [3, с. 232–234]. А це означає, що охорона історичної житлової забудови потребує особливої уваги – належного утримання, реставрації та інших пам'яткоохоронних заходів щодо як конкретних житлових будинків, так і кварталних утворень.

Будь-яким пам'яткоохоронним заходам мають передувати ґрунтовні дослідження об'єктів історичної житлової забудови на предмет уточнення їхньої історико-культурної цінності й містобудівної значущості, технічного стану тощо. Оптимальним треба вважати проведення досліджень проектних робіт та виконання пам'яткоохоронних заходів комплексно в територіальних параметрах кварталу (одного чи кількох) або вулиць загалом, що дасть змогу вирішувати одночасно й низку питань, пов'язаних з регенерацією містобудівних утворень, зокрема створення сучасної системи громадського обслуговування, транспортних комунікацій, інших функцій первинної ланки надання послуг, а також належного облаштування відповідних територій. Поквартальне чи в межах вулиць комплексне проведення пам'яткоохоронних заходів на об'єктах історичної житлової забудови водночас дає змогу визначити території необхідної компенсаційної вбудови сучасних споруд у систему відповідних утворень, безумовно, з урахуванням

історично успадкованого просторового каркасу відповідного утворення, не порушуючи його устрою.

Стосовно заходів збереження історичних житлових будинків треба зазначити, що з урахуванням історично-культурної значущості об'єктів можуть бути застосовані такі методи, як реставрація, реновація, модернізація, санація або ж їхнє поєднання.

Будинки, що віднесені за статусом до пам'яток архітектури чи історії як національного, так і місцевого значення, зокрема і щойно виявлені, належить реставрувати для забезпечення збереження архітектурного вигляду фасадів і цінних у мистецькому вимірі інтер'єрів.

Сучасні привнесення в структуру будівель історичної забудови, викликані необхідністю покращення санітарно-гігієнічних умов мешканців, влаштування сучасних вертикальних комунікацій, окремі перепланування, що не зачіпають конструктивний остов історичних споруд, зміцнення й заміна конструкцій можуть мати місце, але за умови, що вони не змінюють об'ємно-просторовий устрій пам'яткових об'єктів і їхнє архітектурно-пластичне вирішення. Загалом комплекс таких заходів визначатиметься як реновація або модернізація. Щодо об'єктів так званої фонові забудови, то тут прийнятні як реновація, так і модернізація чи комплексний ремонт. Основна вимога: в кінцевому результаті об'єкт історичної забудови за архітектурним вирішенням не має випадати з контексту історично успадкованого просторового каркаса відповідної вулиці чи іншого містобудівного утворення.

Функціональна адаптація, або пристосування історичних житлових будинків до сучасного утилітарного використання, їхня функціональна переорієнтація мають вирішуватися одночасно з проведенням пам'яткоохоронних заходів (реставрацією, реновацією чи модернізацією). Наявний досвід засвідчує, що, окрім первинної функції помешкання, історичні житлові будівлі успішно пристосовують під готелі, представницькі офісні установи, виставкові салони й музеї тощо. Важливо, щоб нова функція не спотворювала змістовий складник пам'яток, а до них забезпечувалась доступність.

Отже, ми окреслили тільки вузьке коло проблем, пов'язаних з охороною об'єктів історичної житлової забудови київського середмістя. Усвідомлюючи історико-культурну



й містобудівну значущість історичної житлової забудови другої половини XIX – початку XX ст. у формуванні своєрідності середовища центру Києва, маємо водночас пам'ятати, що це ще й житловий фонд міста, живий організм, що потребує проведення цілої низки інфраструктурних перетворень, необхідних для забезпечення життєдіяльності мешканців і, відповідно, розробки проєкту містобудівної регенерації в межах центрального історичного ареалу міста.

**Висновки.** Історична житлова забудова київського середмістя другої половини XIX – початку XX ст. позначена характерним для цієї доби стилістичним розмаїттям, вишуканою архітектурно-декоративною пластикою й створена талантом цілої плеяди відомих київських зодчих і, як визначний пласт культурного надбання, має бути захищена від подальших руйнацій та спотворень і підлягає охороні на державному рівні.

Пам'яткова цінність об'єктів історичної житлової забудови визначається не тільки історико-культурною значущістю відповідних житлових будинків як творів мистецтва архітектури, але й як помешкань у минулому видатних постатей української культури, мистецтва, літератури й науки, пов'язаних

з важливими історичними подіями у ствердженні української державності.

Завдяки історичній житловій забудові київського середмістя, що постала переважно на зламі XIX–XX ст., досягається композиційна цілісність містобудівного утворення центральної частини міста. У поєднанні з визначними творами архітектури, що набули статусу пам'яток національного і світового значення, виявляється його структурна побудова, і в органічній єдності з характерним ландшафтом розкриваються особливості історичного середовища древнього Києва.

Окрім зазначених історико-культурних аспектів значущості історичної житлової забудови другої половини XIX – початку XX ст., слід звернути увагу й на її утилітарну цінність, на необхідність використання житлових будинків цієї доби за прямим призначенням у сучасних умовах як важливого складника історичного середовища київського середмістя.

Архітектурна, містобудівна, історична та соціальна значущість житлової забудови другої половини XIX – початку XX ст. зумовлюють необхідність її поглибленого вивчення, досліджень, проведення пам'яткоохоронних і реставраційних заходів з метою належного утримання й формування своєрідності історичного образу Києва як європейського міста.

#### Список використаних джерел

1. Друг О. М., Малаков Д. В. *Особняки Києва*. Київ : Вид-во «КІЙ», 2004. 824 с.
2. Звід пам'яток історії та культури України. Київ : енциклопедичне вид. Кн. 1. Ч. 1: А–Л / редкол. тому: відп. ред. П. Тронько та ін.; упоряд.: В. Горбик, М. Кіпоренко, Л. Федорова. Київ : Укр. енциклопедія ім. М. П. Бажана, 1999. 584 с. : іл.
3. Звід пам'яток історії та культури України. Київ : енциклопедичне вид. Кн. 1, ч. 2: М–С / редкол. тому: відп. ред. П. Тронько та ін.; упоряд.: В. Горбик, М. Кіпоренко, Л. Федорова. Київ : Укр. енциклопедія ім. М. П. Бажана, 2004. 585–1216 с. : іл.
4. Історико-містобудівні дослідження Києва / за ред. Вечерського В. В.; відп. за вип. Сердюк О. М. Київ : Фенікс, 2011. 454 с. : іл.
5. Історія української архітектури / Ю. С. Асєєв, В. В. Вечерський, О. М. Годованюк та ін.; за ред. В. І. Тимофійєнка. Київ : Техніка, 2003. 472 с. : іл.
6. Малаков Д. *Прибуткові будинки Києва*. Київ: Вид-во «КІЙ», 2009. 384 с.
7. Пергаменщик А. *Прибуткові будинки в планувальній структурі Києва на початку XX с. Українська академія мистецтва : дослідн. та наук.-метод. пр.* Київ, 2006. Вип. 13. С. 247–252.
8. Прибега Л. В. *Охорона та реставрація об'єктів архітектурно-містобудівної спадщини України: методологічний аспект : монографія*. Київ : Мистецтво, 2009. 304 с. : іл.
9. Сердюк О. *Київське житло другої пол. XIX – поч. XX ст.* Львів : Центр Європи, 2010. 608 с. : іл.
10. Скібіцька Т. *Прибутковий будинок як провідний архітектурний тип у забудові міст України кінця XIX – початку XX ст. Теорія та історія архітектури*. Київ : НДІТІАМ, 1995. С. 105–117.
11. Чепелик В. В. *Український архітектурний модерн / упоряд. З. В. Мойсеєнко-Чепелик*. Київ : КНУБА, 2000. 378 с. : іл.
12. Ясєвич В. Е. *Архитектура на рубеже XIX–XX веков*. Киев : Будівельник, 1988. 184 с. : ил.

#### References

1. Druh, O. M., Malakov, D. V. (2004). *Osobniaky Kyyeva* [Mansions of Kyiv]. Kyiv: Vyd-vo «KYU» [in Ukrainian].
2. *Zvid pam'yatok istoriyi ta kul'tury Ukrayiny. Kyiv: entsyklopedychne vydannia. Kn. 1. Ch. 1. A–L.* (1999) [Collection of historical and cultural monuments of Ukraine. Kyiv: encyclopedic edition. Book 1. Vol. 1. A–L]. Kyiv: Ukrainian encyclopedia named after M. P. Bazhan [in Ukrainian].



3. *Zvid pam'yatok istoriyi ta kul'tury Ukrayiny. Kyiv: entsyklopedychne vydannia. Kn. 1. Ch. 2. A–L.* (2004) [Collection of historical and cultural monuments of Ukraine. Kyiv: encyclopedic edition. Book 1. Vol. 2. M–S]. Kyiv: Ukrainian encyclopedia named after M. P. Bazhan, 585–1216 [in Ukrainian].
4. *Istoryko-mistobudivni doslidzhennia Kyieva* (2011) [Historical and urban planning studies of Kyiv]. Kyiv: Phoenix [in Ukrainian].
5. *Istoriya ukrayins'koyi arkhitektury* (2003) [History of Ukrainian architecture]. Kyiv: Tekhnika [in Ukrainian].
6. Malakov, D. (2009). *Prybutkovi budynky Kyieva* [Profitable houses of Kyiv]. Kyiv: Vyd-vo «KYY» [in Ukrainian].
7. Perhamenshchuk, A. (2006). *Prybutkovi budynky v planoval'niy strukturi Kyieva na pochatku XX st.* [Profitable houses in the planning structure of Kyiv at the beginning of the 20th century]. In: *Ukrayins'ka akademiya mystetstva: doslidnyts'ki ta naukovo-metodychni pratsi* [Ukrainian Academy of Arts: research and scientific-methodological works], 13, 247–252 [in Ukrainian].
8. Prybieha, L. V. (2009). *Okhorona ta restavratsiya ob'yektiv arkhitekturno-mistobudivnoyi spadshchyny Ukrayiny: metodolohichnyy aspekt: monohrafiya* [Protection and restoration of objects of architectural and urban planning heritage of Ukraine: methodological aspect: monograph]. Kyiv: Mystetstvo [in Ukrainian].
9. Serdyuk, O. (2010). *Kyivs'ke zhytlo drugoyi polovyny XIX – pochatku XX stolittya* [Apartments of Kyiv in the second part of XIX – beginning of XX century]. L'viv: Tsentr Yevropy [in Ukrainian].
10. Skibits'ka, T. (1995). *Prybutkovyy budynek yak providnyy arkhitekturnyy typ u zabudovi mist Ukrayiny kintsya XIX – pochatku XX st.* [Profitable building as a leading architectural type in the development of Ukrainian cities of the late XIX and early XX centuries]. In: *Teoriya ta istoriya arkhitektury* [Theory and history of architecture]. Kyiv: NDITIAM, 105–117 [in Ukrainian].
11. Chepelyk, V. V. (2000). *Ukrayins'kyy arkhitekturnyy modern* [Ukrainian architectural modern]. Kyiv: KNUBA [in Ukrainian].
12. Yasiyevich, V. Ye. (1988). *Arkhitektura na rubezhe XIX – XX vekov* [Architecture at the turn of the XIX–XX centuries]. Kiev: Budivel'nyk [in Russian].

Подано до редакції 10.04.2023