

DOI: 10.32347/2076-815X.2026.92.174-185

УДК 728.27"18/19"-043.2:711.43 доктор архітектури, професор **Івашко Ю.В.**
yulia-ivashko@ukr.net, ORCID: 0000-0003-4525-9182, h-20,
Київський національний університет будівництва і архітектури
кандидат технічних наук, доцент **Дмитренко А.Ю.**
ab.Dmytrenko_AU@nupp.edu.ua, ORCID: 0009-0002-1672-5973, h-13
Національний університет «Полтавська політехніка ім. Ю.Кондратюка»

ЕВОЛЮЦІЯ ПРИБУТКОВИХ БУДИНКІВ КИЄВА НАПРИКІНЦІ ХІХ – НА ПОЧАТКУ ХХ СТОЛІТЬ ТА ЇХ РОЛЬ У ФОРМУВАННІ МІСТОБУДІВНОГО ПРОСТОРУ

Присвячено особливостям прибуткового будівництва Києва на межі ХІХ–ХХ століть. Охарактеризовано специфіку таких об'єктів, поширені типи прибуткових будинків. Мета дослідження полягала в тому, аби висвітлити особливості трансформації містобудівного простору Києва наприкінці ХІХ – на початку ХХ століть. Актуальність дослідження полягає в тому, щоб аргументувати, як принципи забудови кінця ХІХ – початку ХХ століття продовжують впливати на сучасний простір міста (на прикладі історичного центру Києва), створюючи, крім естетичного історичного «портрету» міста, і ряд проблем. На прикладі двох прибуткових будинків початку ХХ століття охарактеризовано два популярні стилі прибуткового будівництва – неоготику і модерн.

Ключові слова: принципи формування; містобудівний простір; прибутковий будинок; Київ, ХІХ–ХХ століття.

Вступ. Зростання населення міст, спричинене, з одного боку, науково-технічним прогресом через вихід на перші ролі заможної буржуазії, а з другого – відміною в 1861 році кріпацтва, призвело до докорінної зміни в забудові великих промислових центрів і в структурі міської тканини взагалі. Прокладаються нові вулиці (у Києві цей процес активізувався через відсутність обмежень на еспланадах), малоповерхова розосереджена забудова поступається місцем щільній середньоповерховій прибутковій забудові «по червоних лініях». Поява таких прибуткових будинків на відносно невеликих земельних ділянках зумовлювалася двома чинниками – отриманням максимального прибутку і розвитком мережі інженерних комунікацій.

Зміна характеру міського простору відбувалася швидкими темпами. Згідно зі статистичними даними, станом на 1901 рік у Києві було лише три п'ятиповерхових житлових будинки, а в 1911 – вже сорок п'ять і тридцять шести-

і семиповерхових прибуткових будинків заходились у стадії будівництва. Поверховість прибуткових будинків збільшилася з 3–4 поверхів наприкінці ХІХ століття до 5–10 поверхів на початку ХХ століття.

Постановка проблеми. Особливістю України, як і низки інших східноєвропейських країн, є провідна роль забудови кінця ХІХ – початку ХХ століття у формуванні забудови історичних центрів міст. Ця забудова і сьогодні продовжує значною мірою впливати на функціонування і розвиток містобудівного простору, з одного боку, формуючи неповторний привабливий образ міста, а з іншого – створюючи низку функціональних проблем. У той же час ця забудова, особливо початку ХХ століття, залишається недостатньо дослідженою, як у художньо-стильовому, так і у функціонально-планувальному аспекті.

Мета дослідження полягала в тому, аби висвітлити особливості трансформації містобудівного простору Києва наприкінці ХІХ – на початку ХХ століть під впливом середньоповерхової прибуткової житлової забудови.

Актуальність дослідження полягає в тому, щоб аргументувати, як принципи забудови кінця ХІХ – початку ХХ століття продовжують впливати на сучасний простір міста (на прикладі історичного центру Києва), створюючи, крім естетичного історичного «портрету» міста, і ряд проблем.

Задачі дослідження полягали в наступному:

– на основі опрацювання іконографічних джерел, архівної бази і натурних обстежень 1997–2007 років поглибити висновки про специфіку забудови Києва на рубежі ХІХ–ХХ століть;

– показати зв'язок усталеної забудови кінця ХІХ – початку ХХ століть і позитивні та негативні моменти, які з цим пов'язані.

Наукова новизна дослідження полягає в поглибленні відомостей про містобудівний простір Києва на рубежі століть, акцентувавши увагу на типовому прибутковому будинку середньої поверховості як домінуючому типі історичної забудови Києва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Для досягнення мети і задач дослідження було опрацьовано джерельну базу за такими напрямками:

– наукові публікації, присвячені історичній забудові українських міст кінця ХІХ – початку ХХ століття, проблемам її збереження та сучасного використання [1, 2, 3, 4];

– праці, присвячені особливостям забудови Києва кінця ХІХ – початку ХХ століття [5, 6, 7, 8]

– дослідження, присвячені персоналіям українських архітекторів досліджуваного періоду [9];

– архівні документи [10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19];

– законодавчі акти кінця ХІХ – початку ХХ століть [20].

Основна частина. Загальні особливості прибуткової забудови Києва кінця XIX–початку XX століть. Як вже було зазначено вище, основним типом забудови Києва на межі XIX–XX століть був односекційний (рідше – багатосекційний) прибутковий будинок. Односекційні прибуткові будинки мали усталене планування двох- і чотирьохквартирних секцій з центральним розташуванням парадних (з головного фасаду) і «чорних» (з боку двору) сходів, зазвичай по одній осі, рідше зі зсувом.

На початку XX століття відбувається поступове впровадження чотири- і шестиквартирних секцій з ускладненим обрисом плану будинку і секцій.

Якщо говорити про особливості, притаманні односекційним прибутковим будинкам, то це винесення в самостійний зовнішній об'єм сходів і поява коридорного планування з одноквартирною секцією для заможних орендарів.

Багатосекційні прибуткові будинки були менш поширеними. Вони склалися з 2–3 секцій і були трьох типів: розташовані вздовж вулиці по всій довжині ділянки, кутові по двох сторонах ділянки і компактні із замкнутими дворами «колодязями». Такі витягнуті вздовж вулиці будинки мали двоквартирні секції.

У прибутковому будинку були квартири, розраховані на різні соціальні групи орендарів: малої, середньої і великої площі. Квартири малої і середньої площі розташовувалися на першому і верхніх поверхах і були досить скромними, натомість багаті квартири відзначалися вишуканим декором. Часто на другому або третьому поверсі розташовувалася квартира самого власника з родиною.

Ураховуючи період поширення прибуткового будівництва у Києві, зазначимо, що в стилістиці архітектури побутували історизм, еkleктизм, «цегляний стиль» з декоруванням цеглою, а з початку XX століття – модерн та з 1910-х років – неокласицизм.

Приклади прибуткових будинків різних стилів. Улюбленими мотивами історизму були псевдоготика (до початку XX століття) і неоготика (з початку XX століття). В стилі неоготики в 1908 році був збудований прибутковий будинок на вул. Олеся Гончара, 60 (Рис. 1). Хоча іноді його згадують як прибутковий будинок барона Штейнгеля, насправді він був зведений, коли садиба належала відомому київському лікарю-невропатологу професору Лапінському.

Нові власники зберегли стиль більш раннього двоповерхового особняка барона на вул. Бульварно-Кудрявській в побудованому в 1908 році прибутковому будинку, зберігши тим самим вісь «особняк – прибутковий будинок» (Рис. 2). Утім, зараз ця візуальна вісь порушена розташуванням між ними висотного корпусу Інституту травматології та ортопедії НАМН України.

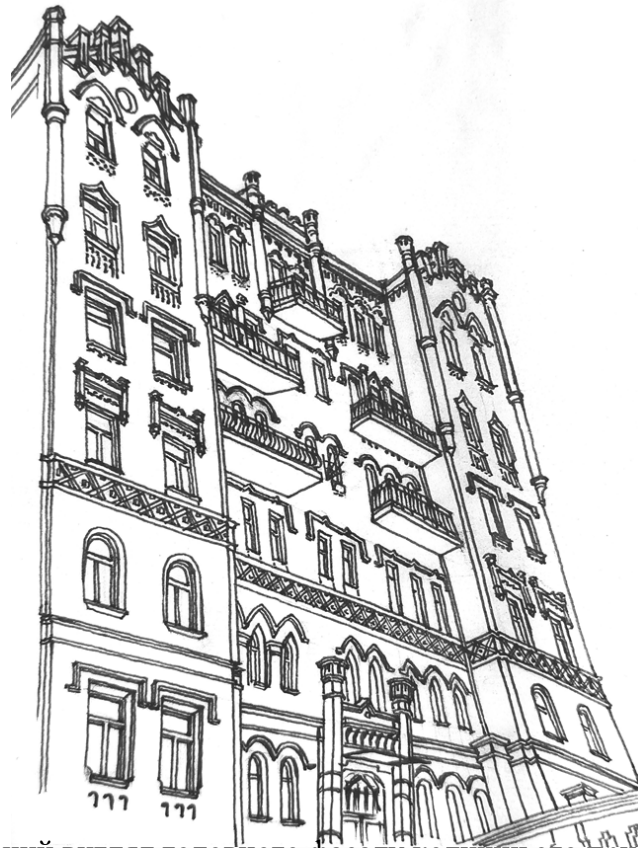


Рис.1. Загальний вигляд головного фасаду колишнього прибуткового будинку по вул. Олесь Гончара, 60. Рис. Ю. Івашко

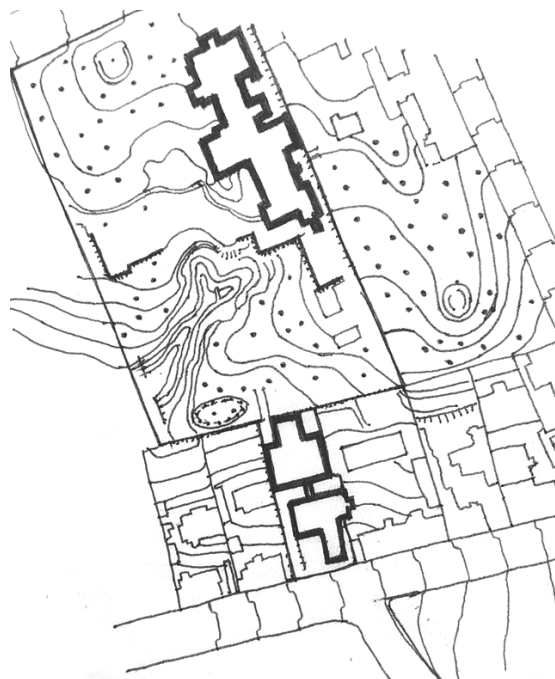


Рис. 2. Розташування прибуткового будинку (на передньому плані). Прорис Ю. Івашко за планом 1924 року

Якщо двоповерховий особняк Штейнгеля на вул. Бульварно-Кудрявській часто згадується в наукових джерелах, то свідчень про прибутковий будинок у

стилі тюдорівської неоготики свідчень мало. Як ми вже зазначали в багатьох своїх публікаціях, це було пов'язано з тим, що документація початку ХХ століття зазвичай знаходилася на руках у домовласників, тому не збереглася.

Утім, архітектура прибуткового будинку є досить виразною. Створення у відвідувачів «готичної» атмосфери починалося буквально від входу по сходах і мосту, який нагадував підйомні мости середньовічних замків. Сам будинок через це знаходиться зі значним відступом від вулиці, що саме по собі було нетиповим прикладом, оскільки зазвичай прибуткові будинки зводили по «червоних лініях» вулиць.

План будинку – Т-подібний, компактний, симетричний, з центральним розміщенням сходів і ліфта (Рис. 3). «Чорні» сходи з прилеглими приміщеннями винесені в окремий об'єм на дворовому фасаді. Бічні крила головного фасаду трохи висунуті вперед, що сприяє підкресленню пластики фасадів.

Будинок восьмиповерховий, цегляний, стіни жовтого кольору. Центральний балкон верхнього поверху і бічні кути виступаючих частин головного фасаду франковані невеликими башточками, мотиви яких нав'язані башточками особняка Штейнгеля.

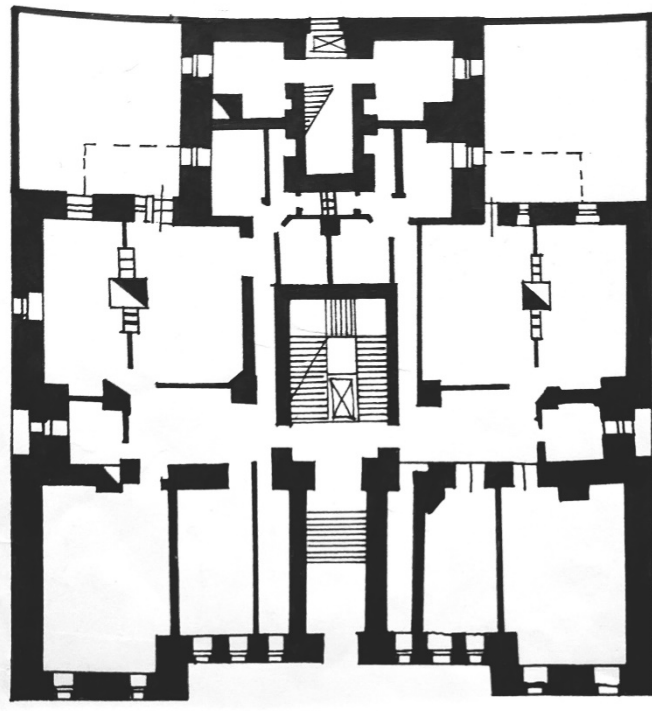


Рис. 3. План 1-го поверху колишнього прибуткового будинку по вул. Олеся Гончара, 60. Прорис Ю. Івашко

Пластика верхніх поверхів витончена і вишукана, тоді як на нижніх поверхах вона більш масивна завдяки масивним псевдоготичним елементам

вікон і дверей та широкій смузі орнаменту. Тому верхні поверхи здаються візуально легкими, а нижні – масивними.

Карниз будинку стилізований і має досить еkleктичний характер. В обрамуванні вікон використано стрічасті й півциркульні арки. Вхідна частина виділена двома стилізованими башточками і смугою орнаменту.

Принципово іншим був підхід до проєктування прибуткового будинку на вул. Анненківській, 15 (нині – вул. Лютеранська). Під будівництво було виділено ділянку навпроти садиби з оригінальним будинком, що мало бути враховане в проєкті, так само як і особливості будівництва на крутому рельєфі.

Олександр Матвійович Вербицький запропонував архітектурне рішення будинку в стилі модерн з віденськими традиціями: на раціоналістичний фасад накладено майоліковий декор (Рис. 4).

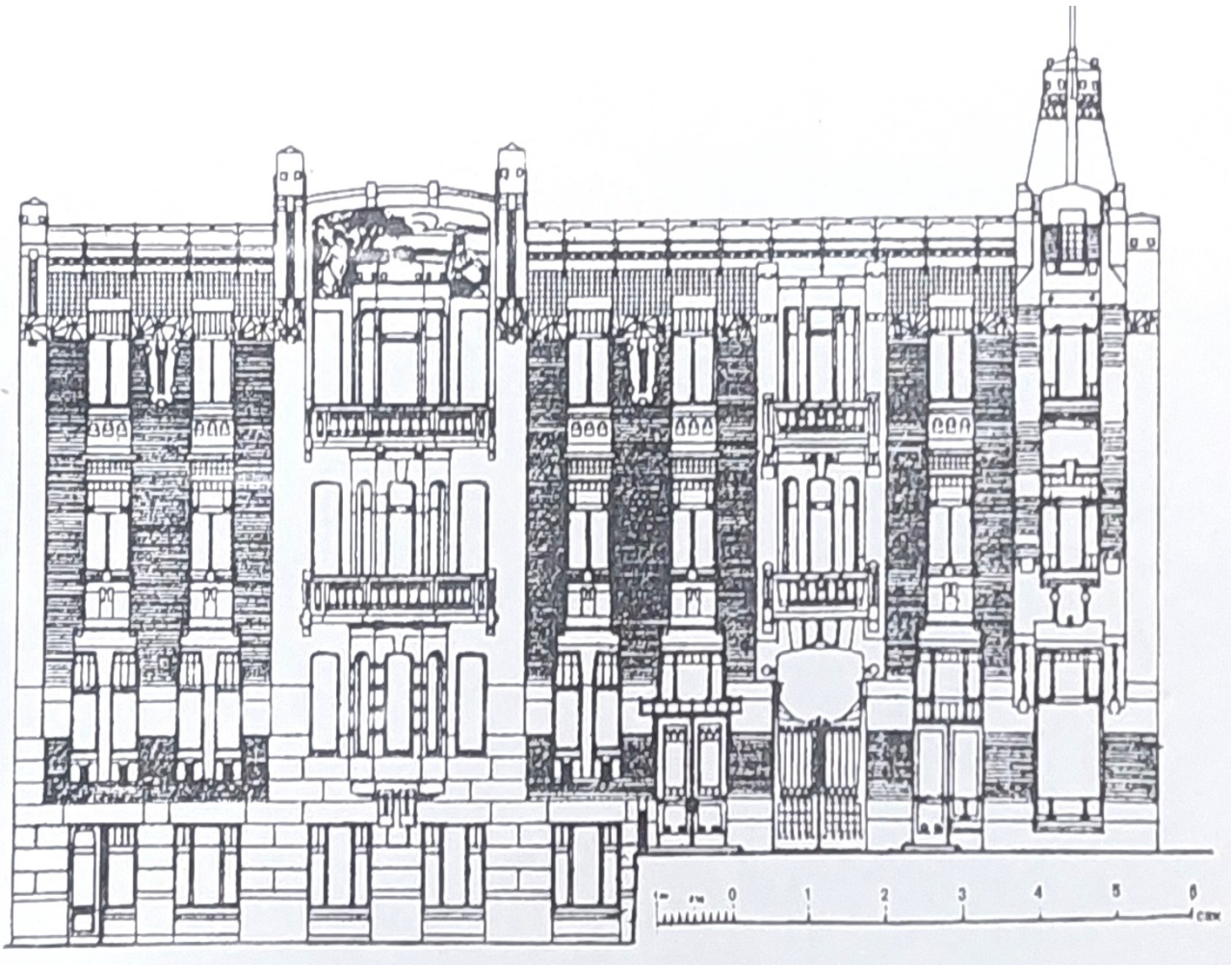


Рис. 4. Головний фасад прибуткового будинку на вул. Анненківській, 15 (нині – вул. Лютеранська). Прорис Ю. Івашко за архівними кресленнями

У результаті будинок отримав П-подібну форму плану для кращої інсоляції і чотири поверхи – три з них – житлові й один цокольний, особливо виразний в умовах крутого рельєфу вулиці Анненківської (Рис. 5).

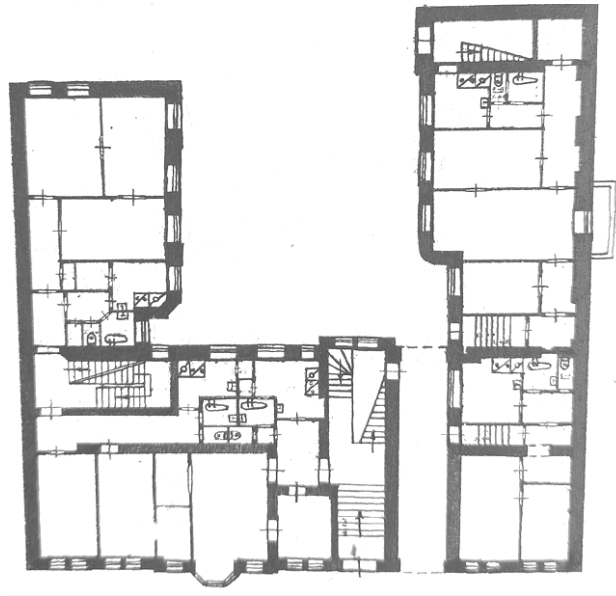


Рис. 5. План 1-го поверху прибуткового будинку на вул. Анненківській, 15 (нині – вул. Лютеранська). Прорис Ю. Івашко за архівними кресленнями

Уписаний в лінійну забудову вул. Анненківської, головний фасад відзначався лаконічністю і, разом із тим, був естетично виразним. Цьому сприяло вдало підібране архітектором поєднання синьо-зеленої керамічної плитки на фризі (у традиційних кольорах модерну), декоративного керамічного панно «Пан і Сірінга» авторства художника Козлова і м'яко виявленої пластики цегляної стіни завдяки еркеру і обрамуванню вікон 2-го – 3-го поверхів (Рис. 6).



Рис. 6. Фрагмент головного фасаду прибуткового будинку на вул. Анненківській, 15 (нині – вул. Лютеранська) з майоліковим панно. Малюнок Ю. Івашко

До числа декоративних елементів слід віднести смугу рельєфу рослинного характеру під керамічними вставками і візерунчасті ковані огорожі балконів. Застосування контрасту грубого русту в обличкуванні цоколя і потинькованих верхніх поверхів підкреслювало тектоніку стіни.

Висновки. Сьогодні колишні прибуткові будинки кінця XIX – початку XX століть становлять основну частину історичної забудови Києва. Як правило, більшість з них розташована по «червоних лініях» вулиць і лише окремі – як будинок по вул. О. Гончара, 60 – з відступом і передбудинковим простором. Стрічкова забудова вимагала від архітекторів-авторів проєктів пошуку виразних засобів архітектури.

Така виразність досягалася двома засобами – через прийоми композиції головних фасадів і через морфологію форм (башти і башточки, мансарди, аттики, карнизи, еркери, вікна, входи, декор). Кути кутових будинків виділяли еркерами, баштами, аттиками згідно з будівельними вимогами того часу, оскільки на кутові будинки розповсюджувалися правила для вулиць вищих розрядів.

Визначною ознакою прибуткового будівництва став синтез мистецтв на головних фасадах – використання скульптури, барельєфів, майолікових вставок і панно, ліпного декору з гіпсу, а згодом – із цементу, художнього металу.

Втім, попри те, що прибуткова забудова створила образ історичного Києва XIX – початку XX століть, вона ж заклала і ряд проблем, які відчуються і сьогодні:

- контраст парадного і дворового фасадів та малоестетичних флігелів, коли в разі втрати головного будинку видимими стають будівлі у дворі;
- невідповідність анфіладного планування сучасним нормам житлового будівництва;
- відсутність ліфтів в багатьох будинках;
- застарілі інженерні мережі;
- складність впровадження норм інклюзивності й улаштування укриттів;
- велика площа і висота кімнат сприяє швидкому охолодженню при відсутності опалення;
- некомфортне розташування ванних кімнат і туалетів.

Список літератури

1. Chernyshev D., Ivashko Y., Ivashko O., Dmytrenko A., Cieplucha W. From a Mansion to a Tenement House: The Evolution and Preservation of the Historical Development of Ukrainian Cities from the Late Nineteenth and Early Twentieth Centuries. *Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation*, 2023. No. 73. P. 16–23. DOI: 10.48234/WK73MANSION.

2. Ivashko Y., Shcheviova U., Zolotar L., Ivashko O., Dmytrenko A., Urakina A., Początko M., Rubtsova S. Peculiarities of the “Provincial Secession” Style Development in Ukraine at the Beginning of the 20th Century and Modern Problems of Its Monuments Preservation in War Time. *International Journal of Conservation Science*, 2024. Vol. 15, spec. iss. 1. P. 321–334. DOI: 10.36868/IJCS.2024.SI.24.
3. Ivashko Y., Pabich M., Toporkov V., Kravchuk O., Bigaj P. Problems of Repurposing the Monuments of Residential Architecture for Cultural and Artistic Function. *International Journal of Conservation Science*, 2025. Vol. 16, iss. 2. P. 947–964. DOI: 10.36868/IJCS.2025.02.13.
4. Orlenko M., Ivashko Y., Kuśnierz-Krupa D., Kobylarczyk J., Ivashko O. Conservation of the Residential and Public Architecture of the 19th – Early 20th Centuries (on the Examples of Kyiv and Cracow). *International Journal of Conservation Science*, 2021. Vol. 12, iss. 2. P. 507–528.
5. Друг О., Малаков Д. Особняки Києва. К.: Кий, 2004. 823 с.
6. Івашко Ю. Будинки Києва з елементами готики : дослідження історії та архітектури. К.: Гопак, 2004. 143 с.
7. Івашко Ю. Будинки Києва в стилі модерн: дослідження історії та архітектури. К.: Гопак, 2006. 160 с.
8. Київ. Провідник (За ред. Ф. Ернста). К., 1930. С.147–148.
9. Тимофієнко В. Зодчі України кінця XVIII – початку XX століть. Київ: НДІТІАМ, 1999. 477 с.
10. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.41 № 3355.
11. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.41 №2537.
12. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.41 №1218
13. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.41 №1485
14. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.41 №6448
15. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.41 № 1461.
16. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.41 №1989
17. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.6 №143.
18. Державний архів м. Києва. Ф.163 оп.6 № 145.
19. Державний архів м. Києва. Ф.100 оп.1 № 1080.
20. Сборник строительных постановлений для города Киева на основании Строительного Устава, обязательных постановлений Городской Думы, циркуляров и решений Правительствующего сената. К., 1913. 81 стр.

Dr. of Science, Professor **Yulia Ivashko**,
Kyiv National University of Construction and Architecture,
PhD, Associate Professor **Andrii Dmytrenko**,
National University "Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic"

EVOLUTION OF TENEMENT HOUSES IN KYIV AT THE END OF THE 19TH – EARLY 20TH CENTURIES AND THEIR ROLE IN THE FORMATION OF URBAN PLANNING SPACE

The article examines the features of the profitable construction of Kyiv at the turn of the 19th and 20th centuries. The specifics of such objects are characterized, and the common types of tenement houses are described. The purpose of the study was to highlight the features of the transformation of the urban planning space of Kyiv at the end of the 19th and the beginning of the 20th centuries. The relevance of the study is to argue how the principles of the development of the end of the 19th and the beginning of the 20th centuries continue to influence the modern space of the city (using the example of the historical centre of Kyiv), creating, in addition to the aesthetic historical “portrait” of the city, several problems. Using the example of two apartment buildings from the early 20th century, two popular styles of apartment construction are characterized: neo-Gothic and Art Nouveau.

The main development type in Kyiv at the turn of the 19th and 20th centuries was a single-section (less often multi-section) apartment building. Single-section apartment buildings had a fixed layout of two- and four-apartment sections with a central location of the main (from the main facade) and "back" (from the courtyard) staircases, usually along one axis, less often with a sliding door. At the beginning of the 20th century, four- to six-apartment sections with a complicated outline of the house plan and sections were gradually introduced.

Multi-section apartment buildings were less common. They consisted of 2–3 sections and were of three types: located along the street along the entire length of the plot, corner plots on two sides, and compact ones with closed courtyards called "wells". Such houses, elongated along the street, had two-apartment sections.

However, although profitable development created the image of historical Kyiv of the 19th and early 20th centuries, it also laid several problems that are still felt today:

- the contrast of the main and courtyard facades and the few aesthetic outbuildings, in the event of the loss of the main building, the buildings in the courtyard become visible;

- the inconsistency of the enfilade layout with modern housing construction standards;

- the absence of elevators in many buildings;

- outdated engineering networks;
- the complexity of implementing inclusiveness standards and arranging shelters;
- the large area and height of the rooms contribute to rapid cooling in the absence of heating;
- the uncomfortable location of bathrooms and toilets.

Keywords: principles of formation; urban planning space; tenement house; Kyiv; 19th–20th centuries.

REFERENCES

1. Chernyshev D., Ivashko Y., Ivashko O., Dmytrenko A., Cieplucha W. (2023). From a Mansion to a Tenement House: The Evolution and Preservation of the Historical Development of Ukrainian Cities from the Late Nineteenth and Early Twentieth Centuries. *Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation*, 73, 16-23. DOI: 10.48234/WK73MANSION. {in English}
2. Ivashko Y., Shcheviova U., Zolotar L., Ivashko O., Dmytrenko A., Urakina A., Początko M., Rubtsova S. (2024). Peculiarities of the “Provincial Secession” Style Development in Ukraine at the Beginning of the 20th Century and Modern Problems of Its Monuments Preservation in War Time. *International Journal of Conservation Science*, 15(S.I.), 321-334. DOI: 10.36868/IJCS.2024.SI.24. {in English}
3. Ivashko Y., Pabich M., Toporkov V., Kravchuk O., Bigaj P. (2025). Problems of Repurposing the Monuments of Residential Architecture for Cultural and Artistic Function. *International Journal of Conservation Science*, 16(2), 947-964. DOI: 10.36868/IJCS.2025.02.13. {in English}
4. Orlenko M., Ivashko Y., Kuśnierz-Krupa D., Kobylarczyk J., Ivashko O. (2021). Conservation of the Residential and Public Architecture of the 19th – Early 20th Centuries (on the Examples of Kyiv and Cracow). *International Journal of Conservation Science*, 12(2), 507-528. {in English}
5. Druh O., Malakov D. Mansions of Kyiv [Osobniaky Kyieva]. Kyiv: Kyi, 2004. {in Ukrainian}
6. Ivashko Y. Buildings of Kyiv with Gothic Elements: a Study of History and Architecture [Budynky Kyieva z elementamy hotyky: doslidzhennia istorii ta arkhitektury]. Kyiv: Hopak, 2004. {in Ukrainian}
7. Ivashko Y. Kyiv's Art Nouveau Buildings: A Study of History and Architecture [Budynky Kyieva v styli modern: doslidzhennia istorii ta arkhitektury]. Kyiv: Hopak, 2006. {in Ukrainian}
8. Ernst F., Ed. Kyiv. Guide [Kyiv. Providnyk]. Kyiv, 1930. P.147-148. {in Ukrainian}

9. Tymofiienko V. Ukrainian architects of the late 18th – early 20th centuries [Zodchi Ukrainy kintsia XVIII – pochatku XX stolit']. Kyiv: NDITIAM, 1999. {in Ukrainian}
10. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 41 No. 3355. {in Russian}
11. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 41 No. 2537. {in Russian}
12. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 41 No. 1218. {in Russian}
13. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 41 No. 1485. {in Russian}
14. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 41 No. 6448. {in Russian}
15. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 41 No. 1461. {in Russian}
16. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 41 No. 1989. {in Russian}
17. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 6 No. 143. {in Russian}
18. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 163 description 6 No. 143. {in Russian}
19. State Archives of Kyiv. [Derzhavnyi Arkhiv m. Kyieva]. Fund 100 description 1 No. 1080. {in Russian}
20. A collection of construction decrees for the city of Kyiv based on the Construction Statute, binding decrees of the City Duma, circulars, and rulings of the Governing Senate [Sbornik stroitel'nykh postanovleniy dlya goroda Kiyeva na osnovanii Stroitel'nogo Ustava, obyazatel'nykh postanovleniy Gorodskoy Dumy, tsirkulyarov i resheniy Pravitel'stvuyushchego senata]. Kyiv, 1913. {in Russian}