

УДК 728.51 (477-25) ''18''

**Т. В. Ширяєв***старший викладач кафедри  
архітектурного проектування НАОМА*

## **ІСТОРИЧНІ ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ КИЇВСЬКИХ ГОТЕЛІВ ПІДВИЩЕНОГО КОМФОРТУ ДРУГОЇ ПОЛОВИНИ ХІХ СТ.**

Анотація: у статті висвітлюються особливості формування архітектурно-планувальної структури закладів готельного господарства Києва кінця ХVІІІ – першої половини ХІХ ст. Проаналізовано три основні типи споруд, їхні відмінності та особливості внутрішнього облаштування, сервісу і обслуговуючої інфраструктури. Проведене дослідження допомагає чіткіше зрозуміти тенденції, які вплинули на формування київських готелів підвищеного комфорту другої половини ХІХ – початку ХХ ст.

Ключові слова: інфраструктура, комплекс, монастир, сервіс, міська садиба, постійний двір, готель, трактир, номер.

Київські готелі підвищеного комфорту беруть свою історію з середини ХІХ ст., коли на мапі міста почали з'являтися підприємства, які сформували окремі райони, так би мовити «вищий клас» у міській готельній ієрархії.

Головним поштовхом для такого структурного перетворення, стала переорієнтація частини готелів на приймання закордонних жителів, та багатої російської публіки. Саме розвиток готельної інфраструктури, котра змогла би задовольнити потреби та примхи вибагливих клієнтів і був тією відмінною рисою, яка давала можливість поставити себе на вищий щабель та носити почесне звання «першокласний».

Не зважаючи на те, що інфраструктура таких готелів майже завжди копіювалася з західноєвропейських аналогів (зокрема німецьких та французьких), витоки формування готелів такого класу, слід шукати в міському господарстві Києва кінця ХVІІІ – початку ХІХ ст. Поява готелів підвищеного комфорту, стала можливою завдяки об'єднанню трьох складових, які до того часу були присутні на ринку готельних послуг: монастирські странноприймниці, міські садиби і багатокімнатні квартири та «професійні» готелі.

**Монастирські странноприймниці** – це найстаріший тип київських споруд з тих, які спеціально були побудовані для прийому гостей. Такі будинки знаходилися при кожному великому монастирі міста (Кієво-Печерський лаврі, Кієво-Михайлівському монастирі, Кієво-Братському монастирі та інших) і були розраховані на сезонний прийом вірян, що здійснювали паломництво,

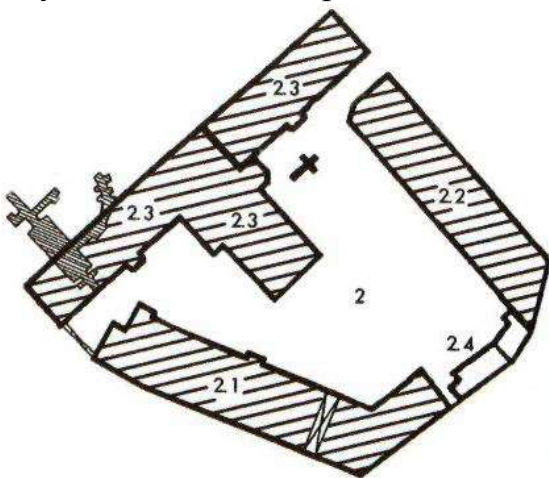
приїздили на церковні свята чи просто приходили найматися на роботу до монастиря.

Найбільшим комплексом споруд для прийому прочан володіла Києво-Печерська лавра. Літочислення якого ведеться з 1058 року, коли преподобний Феодосій «устроил богадельный дом с церковью св. первомученика архидиакона Стефана» [1].

Головною особливістю подібних закладів став розрахунок на невибагливу публіку, що призвело до утворення чіткого плану в системі проживання та обслуговування. В першу чергу це стосується рівня сервісу, який в таких установах був відповідний: пожилцям надавалася лише площа для ночівлі (даровые комнаты). Як правило, це були кімнати розраховані на прийом кількох мешканців, або групи вірян, де окремі номери були радше винятком з правил (вони призначалися тільки для прочан, які приїздили до монастирів з родинами). Загальні помешкання розподілялися також за гендерною ознакою, та мали чоловіче і жіноче відділення.

До середини ХІХ ст., заможні паломники надавали перевагу найманню садиб та квартир, які знаходились неподалік церковних святинь, а представники царської родини, що досить часто здійснювали паломництво до Лаври, зупинялися в митрополичих палатах, або в домах губернського та міського начальства.

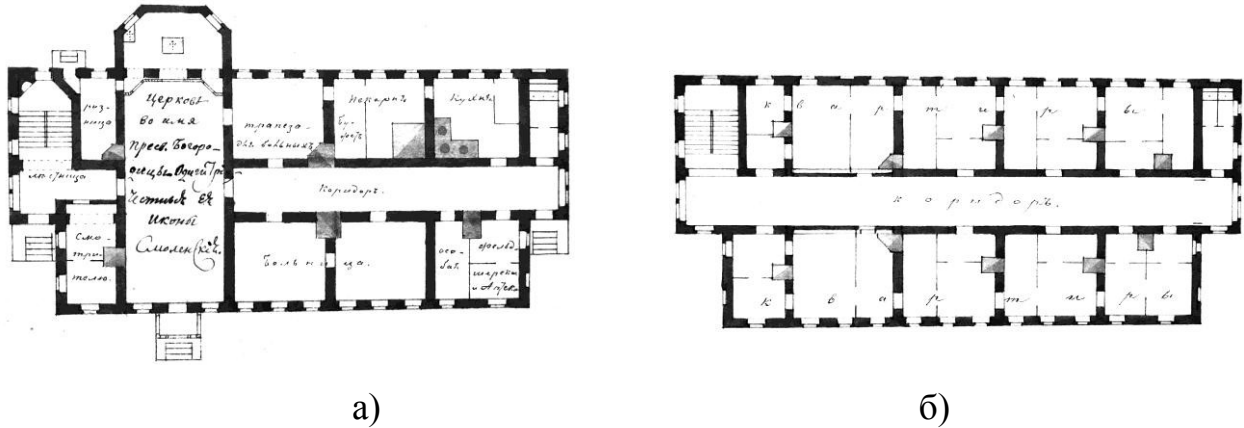
Комплекс странноприймниці, як правило, включав до себе: житловий корпус, окремі трапезну і допоміжні служби (ретирадні місця, господарське подвір'я, стайні, ...). Великі монастирі, такі як Києво-Печерська Лавра та Києво-Михайлівський Золотоверхий, мали настільки розвинену інфраструктуру служб, що були цілком самодостатніми, з замкнутим циклом обслуговування, соціальними утвореннями. До таких комплексів входило: декілька житлових корпусів (відрізнялися один від одного за рівнем комфорту), трапезна та «дворянська кухня», чайна, квасна, пекарня, лікарня з церквою, пральня, скотний двір (з власними коровами та кіньми), стайня для коней пожилців та їхніх екіпажів, а також особливі майстерні: столярна, слюсарна, малярна, кузня, чоботарня, покрівельний цех, кравецька майстерня тощо (Іл. 1).



**Іл. 1. Готельний комплекс Михайлівського-Золотоверхого монастиря.**

2 – гостинний двір; 2.1 і 2.2 – готелі; 2.3 – странноприймниця з церквою та лікарнею; 2.4 – господарське подвір'я з пральнею.

Житлові корпуси склалися з кімнат двох типів: багатомісні й окремі номери; якщо на початку ХІХ ст., в планувальній структурі переважають багатомісні приміщення (розраховані на проживання водночас від 10 до 100 чоловік), то починаючи з 40-х років, на монастирських подвір'ях все частіше будуються корпуси, які мали коридорну систему (типову для готелів і споруд розрахованих на приймання великої кількості жильців) з окремими номерами та всіма зручностями (Іл. 2б).



**Іл. 2. Проект страннопriймниці Михайлівського-Золотоверхого монастиря.**

**Арх. Спарро П. І. 1857 рік.**

- а) План першого поверху з церквою, лікарнею та кухнею.
- б) План другого поверху з окремими номерами та с/у при коридорі.

Така ситуація виникла завдяки тому, що раніше монастирі по суті дотували проживання богомольців зі своєї кишені, витрачаючи кошти власних капіталів та богоугодних пожертв, а з економічного боку страннопriймні будинки взагалі були збитковими. Наприклад, Лаврська страннопriймниця давала біля 6000 крб. прибутку на рік, але монастир на її утримання витрачав до 15000 крб. Не маючи чітких, фіксованих тарифів, жильці розраховувалися за найняте житло «по собственному добровольному усердию» [1], чи не платили взагалі, відпрацьовуючи своє перебування на різних роботах в монастирі.

Поява в місті готелів, які досить непогано заробляли на заможних клієнтах, змусила змінити пріоритети у формуванні житлових фондів. Стали з'являтися номери, які відповідали всім критеріям середнього та вищого рівнів комфорту. В подібних корпусах були всі зручності (санвузли на кожному поверсі, ванні кімнати, загальні зали та приміщення для прочан). Обслуговувалися вони окремою «дворянською» кухнею, де обіди можна було замовити до номера, та особисто формувати меню. Поступово, такі «комфортні» корпуси страннопriймниць почали називатися монастирськими «готелями».

Харчування здійснювалося в загальних залах трапезної для прочан, де обслуговувалися не тільки жильці, а й інші паломники, наймані робітники та

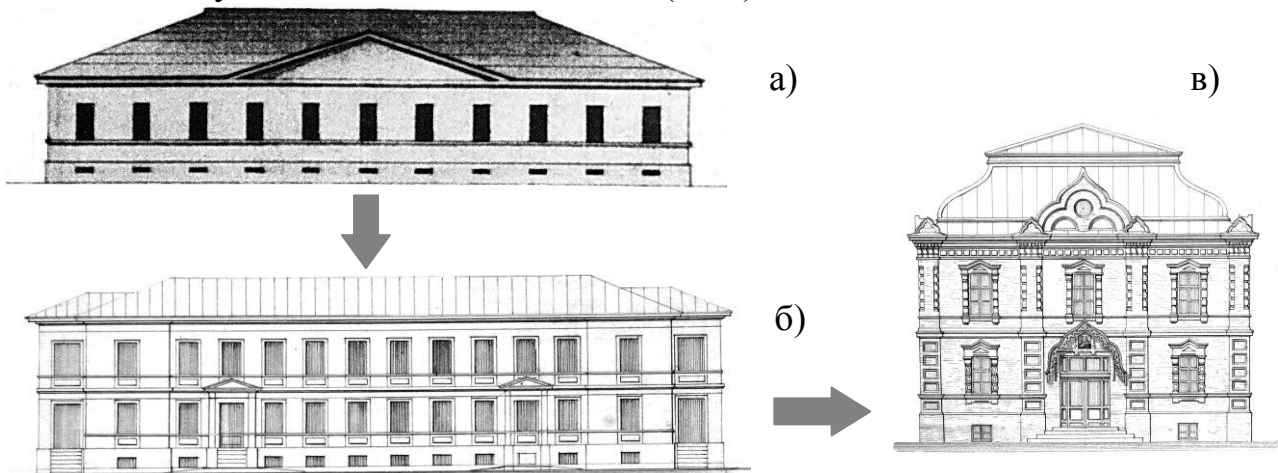


**Іл. 3. Трапеза богомольців у дворі  
странноприймного будинку.**

мешканці Києва, що знаходили в таких їдальнях недорогі страви. До складу трапезної з кухнею нерідко входили також: чайна, пекарня, квасна (для закваски капусти), а також окреме місце (як правило на відкритому повітрі чи під накриттям), де роздавали безкоштовну їжу незаможним прошаркам населення (Іл. 3).

Однак, з будівництвом більш комфортних номерів, з'явилася нагальна потреба у створенні окремої кухні для їхнього обслуговування. Так на великих монастирських подвір'ях виникла «дворянська кухня». На відміну від кухні трапезної, вона обслуговувала виключно пожитківців, мала більш розширене меню та нерідко здавалася в утримання з торгів, цивільним орендарям.

Зовні споруди монастирських странноприймних будинків мали доволі «скромний» вигляд, де головним пріоритетом була «простота» архітектурного вирішення та мінімум елементів декору. Акцент робився лише на вікна, зазвичай за рахунок присутності наличників, та завершальний карниз будівлі, який складався з мінімальної кількості елементів. Такий аскетизм пояснювався досить обмеженим бюджетом, котрий виділяли монастирі на будівництво готельних корпусів. Проте, в другій половині XIX ст., декорування фасадів стало помітно збагачуватися. З'явилися фронтони над вікнами та дверима, допоміжні (міжповерхові) карнизи, пілястри з капітелями, тяги та різноманітні елементи декору, які значно збагатили зовнішній вигляд будівель, зробивши їх не такими «нудними» та одноманітними (Іл. 4).



**Іл. 4. Трансформаційні зміни зовнішнього вигляду корпусів странноприймниці  
Михайлівського Золотоверхого монастиря 1805 – 1883 роки.**

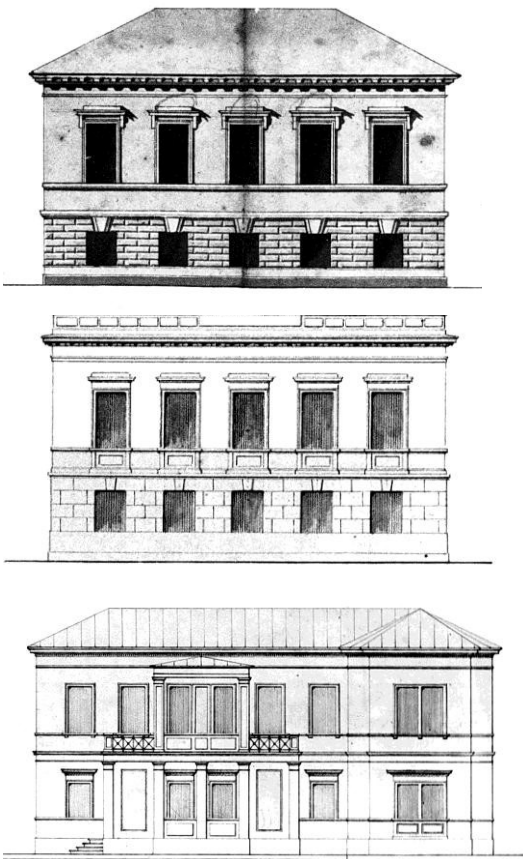
**а)** Проект одноповерхового дерев'яного корпусу. 1805 рік (будівництво не здійснено).

**б)** Проект странноприймниці. 1857 рік. Арх. Спарро П. І.

**в)** Проект прибудови до странноприймного дому. 1883 рік. Арх. Ніколаєв В.М.

Головним мінусом у комплексі монастирських странноприймних споруд завжди вважалася лікарня для прочан, котра нерідко розташовувалась на першому поверсі житлового корпусу, що геть не сприяло санітарно-гігієнічному станові та комфортному перебуванню в номерах (Іл. 2а). Під час епідемій велика кількість хворих заповнювала усі подвір'я та кімнати, а якщо зважити на те, що готелем користувалися не дуже заможні та охайні мешканці, можна лише уявити з якою швидкістю хвороба поширювалася серед пожильців странноприймниці. Тому, починаючи з середини XIX ст., корпуси монастирських лікарень намагалися відокремити від готельного подвір'я та будувати якомога далі в заздальгідь пристосованих для цього місцях.

**Міські садиби та багатокімнатні квартири** – цей тип квартирування з'явився в Києві наприкінці XVII – початку XIX ст., коли в 1797 році до міста був переміщений з Дубно контрактний ярмарок. Проведення з 15 січня по 4 лютого контрактного ярмарку, настільки різко збільшувало вплив приїжджих (від 4 до 7 тисяч чоловік), що Київ виявився не готовий до такого розвитку подій. На допомогу прийшли заповзяті кияни, котрі збагнувши вигоду, почали здавати своє житло в оренду.



Іл. 5. Приклади типової забудови Подолу середини XIX ст.

«Приезжие на контракты, по-прежнему останавливались, главным образом, на Подоле в частных домах (Іл. 5). Хороших гостиниц в Киеве почти не было и расположены они были вдали от Подола, где протекала вся контрактная и ярмарочная жизнь [2]. Наем квартир на контракты играл важную роль в жизни и бюджете подольских жителей. За наем во время контрактов дома в 5 – 6 комнат, смотря по обстановке платили 200 – 500 руб. серебром, за квартиру в 1 – 2 комнаты 30 – 80 руб.» [3].

Заробляючи великі гроші на оренді житла, власники намагалися якомога краще підготуватися до січня. Зробити якісний ремонт, обставити кімнати гарними меблями, декорувати приміщення картинами, багатими тканинами та вишуканим посудом. Така ретельність в підборі інтер'єру, пояснювалася досить просто, польські пани, більшість яких наймала маєтки, часто купували речі, котрі їм сподобалися просто «з обстановки», при чому

первісно призначалася така ціна, щоб господар не зміг встояти перед спокусою продати їх. На початку XIX ст. подібна практика ведення господарства перетворилася на окремий вид бізнесу, коли кияни навмисно, буквально забивали кімнати різними «елементами розкішного життя», в надії якнайвигодніше все це перепродати за три тижні Хрещенського ярмарку.

Такі обставини змушували власників житла продумувати не тільки внутрішнє оздоблення, а й інші складові для комфортного проживання. Садиби здавалися з урахуванням повного пансіону: приготування їжі та обслуговування пожилеців здійснювалося; або хазяйською обслугою, або привезеною наймачами з собою (більшість польських панів, та багатих українських поміщиків віддавали перевагу особистій обслузі).

Разом з садибою в «тимчасове володіння» переходило також і господарське подвір'я. До послуг орендаря були: льох, дровітня, стайня, каретний сарай та льодовня. Можемо впевнено констатувати, що на час контрактного ярмарку, подільські садиби змінювали свого господаря. Справжні ж домовласники ці три тижні проводили: або в іншому київському домі, або ж виїжджали до своїх приміських володінь.

Особливим шиком вважалося винаймати помешкання на Подолі, поблизу контрактної площі, будинок з лавками чи магазином, такий собі прадід сучасних багатофункціональних споруд (бізнес-центрів), де в єдиному об'єкті поєднувалися декілька різних функціональних напрямків (житло, торгівля та приміщення для укладання бізнес-угод). Також цей варіант був дуже вигідним і для подільських домовласників: «...наем дома в 7 комнат с лавками приносил дохода за время Контрактов до 7000 руб. ассигнациями... Хозяева домов брали за них огромные суммы, которые давали им возможность выстроить потом новые, лучшие дома» [4].

**«Професійні» готелі** – беруть свої витoki від ямських придорожніх закладів, котрі будувалися на великих трактах, для ночівлі мандрівників. Такі постійні двори знаходилися на відстані кількох десятків верст один від одного, та слугували не лише для відпочинку і ночівлі подорожніх, а й мали у своєму складі корчму, до якої стікалися «небайдужі до горілки» селяни з навколишніх сіл. Тому не дивно, що перші київські «готелі» почали з'являтися на околицях, біля в'їздів до міста, поштових та диліжансних станцій, базарів. Оскільки розраховані вони були на прийом невибагливої, транзитної публіки, тому рівень сервісу та назви мали відповідні: «постоялый двор», «сьезжий дом», «подворье», «гостинный двор», «заезжий двор».

Перші згадки про такі заклади датуються серединою XVIII ст., саме тоді в місті почали з'являтися будинки, в яких здавали в оренду приміщення за відповідну плату на певний час. В будівництві таких об'єктів брали участь і

відомі російські архітектори. Так наприкінці 60-х років XVII ст. «під наглядом» знаного архітектора А. В. Квасова по Великій Київській дорозі, біля колишнього гетьманського будинку, було побудовано заїжджий двір на 10 покоїв (номерів).

Зазвичай, в цих закладах існували дві категорії приміщень, поділені на умовні рівні комфорту. Приміщення першої категорії, обслуговували найбільшні верстви населення. Великі, загальні кімнати розраховувалися на прийом декількох пожитців, та й з устаткування мали лише дерев'яні нари, без матраців та білизни (потім такий принцип був взятий за основу при будівництві нічліжних будинків). Другий тип приміщень, приймав більш «поважну» публіку, відповідно і рівень комфорту та обслуговування був трохи вищим за попередній. Кімнати більше нагадували сучасні готельні номери з: «...простими дерев'яними столами, такими же стульями и наконец чем-то средним между диванами и кроватями» [5]. На стіні висіло дзеркало, в кутку стояла тумбочка с тазиком і жбаном для вмивання. Інколи стіни прикрашали картини з невігядливими сюжетами. На вікнах висіли штори, які «ніколи не прали».

Харчувалися приїжджі в одній великій кімнаті з маленькими вікнами та простими меблями, дуже рідко заїжджі двори мали окреме приміщення для прийшлого простого люду. Меню було дуже скромне, а з усіх благ цивілізації, надавалася можливість замовити до номера самовар.

На подвір'ї знаходилися ретирадні місця, стайня, каретний сарай, дровітня, фуражна комора. Біля житлового корпусу була прибудована кухня з кабицею, льодовня з коморою та домівка утримувача.

Ще однією складовою міського готельного господарства стали «номери при трактирах», які гордо іменувалися «готелями». На відміну від заїжджих дворів такі «номери для приїжджих» більше нагадували за своєю структурою звичні нам готелі, можна сказати, що вони стали продуктом еволюційного розвитку вже згадуваних попередників. Такі заклади були розраховані на публіку, яка приїздила до Києва на досить тривалий час і була більш вибаглива до рівня обслуговування та комфорту (Іл. 6).

Головною запорукою успішності подібних підприємств стало їхнє «вправне» розташування на мапі міста. Список об'єктів, біля яких групувалися київські «професійні» готелі першої половини XIX ст., був доволі різноманітний: поштові і диліжансні станції, монастирі та великі церкви, головні вулиці і площі міста, базари, річковий порт, урядові споруди, театри. Всі вони, залежно від центру тяжіння, намагалися мати якусь свою специфіку, та орієнтувалися на досить характерну групу споживачів (прочан, комерсантів, чиновників, мандрівників ...).



Бажання залучити заможнішу публіку, ставило перед власниками і нові завдання удосконалення сервісу та зовнішнього вигляду своїх закладів. Все це сформувало певні правила при проектуванні та будівництві таких об'єктів.



Іл. 6. Київські «номери для приїжджих».

По-перше, зовні фасад повинен виглядати «солідно». Тому за основу було взято неокласичний стиль, притаманний для тогочасних «панських маєтків», точніше дві характерні його риси: масивний, кам'яний фасад та центральний портик з класичними колонами чи пілястрами (часом замість портика будувався на колонах балкон з фігурними балясінами). Поєднання цих двох складових, на думку власників готелів, мали створювати ілюзію благополуччя закладу. Виходячи з подібних міркувань, фасад «рекомендувалося» робити повністю кам'яним, хоча зустрічалися й готелі побудовані за змішаною схемою – перший поверх кам'яний, інший – дерев'яний (переважно це стосується будинків зведених до 1830 року), а ось: галереї, переходи та сходи були майже завжди дерев'яними. Центральний портик інколи замінювався ризалітом, але головний трикутний фронтон залишався незмінною монументальною деталлю завершення фасаду готелів.

Іншою обов'язковою умовою життєдіяльності, стала присутність при номерах «підприємств громадського харчування» (за новітньою термінологією), до складу яких, на той час, належали ресторації, трактири та харчевні, які за структурою своєї роботи радше були схожі на перші київські ресторани, а «професійна кухня» дозволяла «столоваться» також і більш поважній публіці ніж та, що зазвичай відвідувала трактири. Розташовувалися вони завжди на першому поверсі будинку, що давало можливість харчуватися пожиттям за місцем їхнього проживання. Подібна схема роботи дала можливість замкнути цикл обслуговування клієнтів у межах одного об'єкта та стати відправною точкою при формуванні нової, сучаснішої системи обслуговування в готельному господарстві Києва.

Архітектоніка планувального устрою була досить простою. Перший поверх займав трактир з кухонним блоком та однією великою обідньою залом. Дуже рідко залів було декілька, які робилися спеціально для відокремленого обслуговування пожиттям та поважної публіки. Іноді на першому поверсі



розташовувалася більярдна зала (більярд був дуже популярною грою в XIX ст. і орендне утримування такої зали приносило досить великі дивіденди власникам номерів). Деякі крупні готелі, приміром «Лондон», мали на першому поверсі також декілька номерів, але загалом, брак у загальній кількості номерів вирішувався за рахунок будівництва дворових житлових флігелів, які були розраховані на приймання невибагливих клієнтів, та розташовувалися біля господарчого подвір'я.

Вітальня, зона реєстрації та номери займали другий поверх (триповерхових готелів до 50-х років XIX ст. у Києві не існувало). Клієнти підіймалися нагору дерев'яними сходами і, зареєструвавшись, проходили знову ж таки дерев'яною, заклеєною галереєю до своїх кімнат. На початку XIX ст. готелі не мали двосторонньої схеми розташування номерів. номери «виходили» на головний фасад, а вхід до них здійснювався з «холодної» галереї, тому кімнати мали передпокій, який взимку обігрівався разом із номером.

З тієї ж причини в готелях не було й теплих ватерклозетів на поверсі, ретирадні місця знаходилися на подвір'ї разом зі стайнею, каретним сараєм, дровітнею, льодовнею та господарськими сараями, а в деяких випадках з додатковими житловими корпусами.

Номерний фонд складали здебільшого кімнати, які мали доволі скромне облаштування. Дерев'яний стіл, два стільці, «потерті часом» диван та шафу, одне чи два дерев'яних ліжка, кахлеву піч, а в куточку – столик для вмивання зі жбаном, тазиком з водою та дзеркалом. Однак, вже навіть у таких трактирах зустрічалися і справжні номери «люкс». Вони мали: дві кімнати (покої), «пристойні», різьблені меблі, дорогі штори та занавіски, красивий фарфоровий посуд. Такі номери були радше винятком з правил, аніж правилом, здавали їх лише іноземцям або дуже багатим клієнтам, в них не соромно було селити навіть представників царського двору та вельми поважні іноземні делегації.

Так, наприклад, трапилося в 1833 році, коли через Київ проїжджав надзвичайний турецький посол Ахмед Паші зі свитою. Для них були відведені номери у двох найкращих київських готелях – «Зеленому трактирі» та «Лондоні». Готувалися готелі ретельно: спеціально для цієї події в усіх приміщеннях зробили ремонт, придбали нові меблі, найняли екіпажі для пересування делегації по місту та запасилися продуктами харчування, до яких були звиклі турецькі гості.

Отже, станом на середину XIX ст., Київ мав доволі специфічне розшарування готельної інфраструктури. З одного боку, на ринку послуг була присутня досить розвинена складова прийому невибагливої, транзитної публіки, яка досить спокійно переносила відсутність належного рівня комфорту та обслуговування. З іншого боку, стрімкий розвиток промисловості,

вдосконалення транспортного сполучення і зростання статків населення, ніяким чином не позначилося на структурній видозміні готельного господарства міста.

Приплив заможних туристів та підприємців, чітко виявив головну проблему київського готельного ринку – неспроможність міста комфортно розселити велику кількість пожилеців даної категорії. Тому в середині XIX ст. постало нагальне питання будівництва абсолютно нового типу споруди, котра своєю функціонально-планувальною організацією та рівнем комфорту, орієнтувалася на більш сучасні та досконалі західноєвропейські аналоги та, водночас, спиралася на місцеве підгрунття в даному питанні.

Проведений аналіз мав за мету всебічно розглянути історичні факти та тенденції, які вплинули на формування нового класу готелів міста і сприяли стрімкому розвитку готельного господарства Києва другої половини XIX ст.

#### Література

1. Тарновський Н. Місто Київ та його околиці с топографічним планом і краєвидами Києва. – К. 1884. – 167 с.
2. «Московитянин». – К. 1851 – кн. 2 – 326 с.
3. «Московитянин». – К. 1852 – кн. 3 – 14 с.
4. «Московитянин». – К. 1851 – №8 – 320 с.
5. Мацкевич Д. Путевые заметки. – К. 1856. – 302с.

#### Аннотация

В статье освещаются особенности формирования архитектурно-планировочной структуры гостиничного хозяйства Киева конца XVIII – первой половины XIX ст. Проанализировано три основных типа гостиниц, их отличия и особенности внутренней обстановки, сервиса и обслуживающей инфраструктуры. Проведенное исследование позволяет более четко понять тенденции, которые повлияли на формирование киевских гостиниц повышенного комфорта середины XIX – начала XX ст.

Ключевые слова: инфраструктура, комплекс, монастырь, сервис, городская усадьба, постоялый двор, гостиница, трактир, номер.

#### Annotation

The peculiarities of the formation of architectural planning structure of the hotels in Kyiv at the end of the 18-th- the beginning of the 19-th centuries are cleared up in the article. The main three types of buildings, their differences and peculiarities of interior design, service and infrastructure are analyzed. The conducted research helps to understand more clearly the tendencies which influenced on the formation luxury hotels in Kyiv in the middle of the 19-th- the beginning of the 20-th centuries.

Key words: infrastructure, complex, cloister, service, mansion, coaching inn, hotel, tavern, room.