

# Результати бібліографічних та архівних пошукових робіт об'єкту культурної спадщини – колишнього прибуткового будинку по вул. Б.Хмельницького, 52

Кадомська М. А.  
«НДІпроектреконструкція», м. Київ

---

*Чотириповерховий житловий будинок виходить на червону лінію забудови однієї з центральних київських магістралей — вул. Б. Хмельницького (історичні найменування: до 1869 р. — вул. Кадетська, до 1919 р. — вул. Фундуклеївська, до 1992 р. — вул. Леніна). Адреса садиби змінювався: первісна — вул. Кадетська (Фундуклеївська), № 172; потім — Фундуклеївська, № 50 і до перенумерації 1898 р. — вул. Фундуклеївська, № 50-б. Історико-мистецтвознавчі дослідження житлового будинку по вул. Б. Хмельницького, 52 передували проектним роботам по капітальному ремонту і реконструкції цієї споруди, що є одною з найцікавіших зразків розбудови Києва поч. 20 ст. В результаті будівля була науково атрибутована: встановлена точна дата спорудження будинку (1904-1905 р.) і підтверджено авторство архітектора О. М. Вербицького. Знайдені креслення і фотографії 1-ї треті минулого століття дозволили відновити первісний вигляд головного фасаду, що дійшов до нас зі значними втратами.*

Історико-архітектурні дослідження житлового будинку по вул. Б.Хмельницького, 52 були проведені у 1997 році і передували підготовці проектної документації

для капітального ремонту відселеної на той час споруди. Чотириповерховий об'єм мав стильові характеристики кращих зразків київського модерну, однак численні втрати не давали змоги відтворити первісний образ споруди. Візуальна оцінка високого фахового рівня невідомого автора досліджуваної будівлі потребувала науково вмотивованого підтвердження обґрунтованими історико-мистецтвознавчими дослідженнями.

В історичній і краєзнавчій літературі ніяких свідчень про забудову ділянки дотепер не було, малися лише повідомлення про знаних особистостей, що мешкали тут раніше - політолога В.Липинського і академіка М.Алексєєва [ 1 ]. Однак у ході архівних розвідок вдалося виявити документальні і графічні матеріали, що дозволили простежити основні етапи формування і забудови садиби, з'ясувати перелік усіх її приватних власників. Головний підсумок роботи: встановлені дотепер невідомі - дата спорудження будинку (1904-1905 р.) і авторство архітектора О.М. Вербицького. Знайдені проект і фотографії 1-ї треті минулого століття дозволили достовірно відновити первісний вигляд головного фасаду, що дійшов до нас зі значними втратами.

\*\*\*\*\*

З огляду на значимість місця розташування будинку в структурі міської забудови, вважається за потрібне хоча б коротко простежити історію формування ділянки й організацію середквартального простору в зв'язку з загальноміськими містобудівними заходами.

Місцевість, де розташована садиба, стала забудовуватися відповідно до плану Києва 1837 р., що визначив на подальші роки архітектурно-планувальний розвиток міста в південному і північно-західному напрямках. Необхідність кардинально нових містобудівних рішень була викликана будівництвом Печерської фортеці (проект затверджений 25 березня 1830 р.) і зведенням найбільшої на той час у Києві цивільної споруди — Університету.

Нова еспланадна лінія Києво-Печерської фортеці пройшла через житлові квартали, досить щільно забудовані, сотні будинків з Печерська були перенесені у Верхнє місто, сюди ж перемістився адміністративний і культурний центр Києва. Це змінило характер забудови району, значно розширило його межі. Але якщо на території середньовічного Верхнього Києва (у межах «Міста Ярослава») структурні перетворення відбувалися на освоєних, забудованих ділянках, то за його межами будівництво почалося у 30-40-і роки 19 в. на вільних ділянках за планом з регулярним плануванням.

Сформований саме у ті роки квартал, де знаходиться садиба по вул. Б.Хмельницького, 52, мав відмінні від нинішніх розміри і конфігурацію. Квартал обмежували вулиці Фундуклеївська (нині Б.Хмельницького), Афанасіївська (нині І.Франка), Маловолодимирська (нині О.Гончара) і Ярославів Вал. У центрі кварталу знаходив-

ся Афанасіївський (чи Святославський) яр, що впродовж довгого часу слугував за міський смітник. Тільки в 90-і роки 19 в. яр був засипаний і через нього прокладена вул. Святославська (з 1938 р. - Чапаєва). Остаточно у сучасних межах квартал сформувався лише у 1930-і рр. після спланування на цьому відрізку продовження вулиці М.Коцюбинського.

Особливості місця розташування надовго визначили провінційність забудови цієї частини вулиці Б.Хмельницького. Небажаним для проживання цей район робила не тільки горбкувата невпорядкована місцевість, але і близькість Анатомічного театру (вул. Б.Хмельницького, 37 - Музей медицини, пам'ятник архітектури 1851-53 р.). У всякому разі, за генеральним планом Києва 1861 року розглянутий відрізок вулиці Кадетської (нині Б.Хмельницького) був віднесений до 4-го, тобто найнижчого розряду, де дозволялося будувати дерев'яні будинки "без особливих прикрас" [2].

Такий характер мала і первісна забудова садиби по вул. Б.Хмельницького, 52. Ця ділянка до кінця 19 в. входила до складу більш великої садиби, що займала територію нинішніх домоволодінь по вул. Б.Хмельницького, 50, 52 і частково — Чапаєва, 9. Земля в кількості 1000 кв. саж. була виділена в 1839 р. київському міщанину А.Присяниченко замість його колишньої садиби, що відійшла під спорудження нової Києво-Печерської фортеці. На цій ділянці домовласник вибудував у 1844 р. невеликий 1-поверховий дерев'яний будиночок на кам'яному фундаменті (на його місці в 1894 р. побудований кам'яний будинок - нині вул. Б.Хмельницького, 50). Поміщик І.Бржеський, придбавши садибу у 1859 р., одержав від міста ще 1200 кв. саж. для планування саду в тилу ділянки. Тепер садиба, розвита всередину кварталу, мала вихід у яр, що перетинав цю частину Старокиївського плато і домовласники, одержуючи ділянки, приймали на себе зобов'язання «зміцнювати цю землю на свій рахунок і за руйнування, що здатні відбутися навіть у майбутньому, не жадати від міста винагороди чи допомоги на виправлення» [3].

На планах садиби 1873 і 1887 р. видно, що малоповерхова дерев'яна забудова, характерна для цієї частини міста, зберігалася і в наступні роки: на вулицю виходив дерев'яний одноповерховий особняк, у глибині двору знаходилися дерев'яні служби, у тилу садиби розбитий фруктовий сад. На місці будинку по вул. Б.Хмельницького, 52 знаходився палісадник і дерев'яні ворота.

На плані садиби 1887 р. показана частина садибної землі в районі яру (850 кв. саж. - зараз входить до садиби по вул. Чапаєва, 9), що була виділена з домоволодіння і продана за згодою міської влади [4].

У 1894 р. домовласниця С.Хомицька розділила садибу, залишивши за собою ділянку у 927 кв. саж. (нині садиба по вул. Б.Хмельницького, 50). Меншу ділянку (768 кв. саж.) С.Хомицька виділила в самостійну садибу, що придбав інженер шляхів сполучення Павло Петрович Алексєєв. Оце і була територія існуючого домоволодіння по вул. Б.Хмельницького, 52.

Новий власник у 1898 р. будує в глибині ділянки 2-х поверховий дерев'яний житловий флігель на кам'яному фундаменті. У цьому будинку (не зберігся) у семикімнатній квартирі на 2-му поверсі родина мешкала і пізніше, після спорудження великого прибуткового будинку. Тут саме жив син П.П.Алексєєва - видатний літературознавець Михайло Павлович Алексєєв (1896-1981), відомий дослідженнями про роль слов'янських літератур в історії світової культури, автор робіт із проблем закордонної літератури і міжнаціональних літературних зв'язків.

М.П.Алексєєв разом з М.Т.Рильським вчилися в приватній гімназії Науменко (Ярославів вал, 25) і згодом дружили, продовжували листуватися і після переїзду М.П.Алексєєва з Києва до Ленінграду. М.Т.Рильський часто бував у гостях у М.П.Алексєєва в будинку по вул. Б.Хмельницького, 52 (тобто у житловому флігелі).

На рубежі століть район починає інтенсивно забудовуватися більш високими цегельними будинками. Земля максимально використовується, нові будинки будуються по всій ширині садиби, упритул примикаючи до границь ділянки. В умовах порівняно невеликих ділянок, подібно домоволодінню по вул. Б.Хмельницького, 52, це приводило до ускладнених планів будинків і копіюванню ними особливостей конфігурації ділянки. З урахуванням нових естетичних і утилітарних уявлень про житло, що вимагало вироблення інших структурних та функціональних схем, будується в 1904-1905 р. прибутковий будинок у садибі П.П.Алексєєва - існуючий 4-поверховий будинок по вул. Б.Хмельницького, 52.

Взагалі чотириповерхова забудова - найпопулярніша у Києві на початку минулого століття. Газета «Києвлянин» у 1900 р. писала: «Ще дуже недалеко той час, коли в Києві 4-х поверхові будинки складали рідкість. Завдяки будівельній гарячці останніх років садибні місця, особливо на головних вулицях, піднялися до небувалих цін. Природно, що при такому положенні справ у домовласників при спорудженні нових будинків з'явилося прагнення як можна більш збільшити ємність, місткість їх за рахунок повітря, що літає над садибами, а тому дома стали виганятися нагору. От чому в останні роки на головних вулицях Києва будувалися переважно 4-поверхові будинки»[5].

Автор проекту будинку по вул. Б.Хмельницького, 52 - архітектор О.М.Вербицький (1875-1958), випускник Петербурзького інституту цивільних інженерів. Видатний архітектор, інженер, педагог, він входить у почесний ряд зодчих, які створили на початку 20 в. київську школу, що спиралася на історичні традиції і новітні досягнення європейської архітектури, внесли в архітектурний вигляд міста високу професійну культуру.

Роботи О.Вербицького в стилістиці модерну є пам'ятниками архітектури, містобудівними акцентами в забудові Києва: будинок Держбанку по вул. Банкової, 9 (у співавторстві), залізничний вокзал у Києві і міська залізнична станція по вул. Пушкінської, 14; прибуткові будинки по вулицях Лютеранської, 15, Рейтарської 24/20,

Заньковецкой, 7 тощо. Для усієї творчості А. Вербицького характерна динамічна композиція будівель, тонка пластика фасадів, графічно простий витончений декор.

Чимала киевознавча література дає можливість дослідити значний творчий доробок архітектора і його неабиякий вплив на подальший розвиток художнього образу Києва, однак щодо авторства О.Вербицького на досліджуваному об'єкті у літературі не було відомостей.

Фасад будинку по вул. Б. Хмельницького, 52 (рисунок 1) був виявлений нами в особистому фонді О. Вербицького, що зберігається в Центральному державному архіві-музеї літератури і мистецтва України. Кресленик досі не публікувався і в архівних описах не мав конкретної адреси чи вказівок на власника будинку. На ньому лише заголовок (цитуємо мовою оригіналу): «Фасад по Фундуклеевской улице» і власноруч зроблений автором підпис «Инж. А. Вербицкий. 1904» [6].



Рисунок 1. Проект будинку по вул. Б. Хмельницького, 52. Фасад. 1904 р.  
Арх. А. Вербицький

Хоча вигляд будинку на час дослідження у 1997 р. (рисунок 2) був значно перекручений: надбудована у 1955 р. мансарда, втрачені ефектні завершення, карниз, балюстрада, декоративна вежа, - однак порівняння з фотографіями поч. 20 в. (рисунок 3) підтверджує, що знайдено проект фасаду саме будинку по вул. Б. Хмельницького, 52.



Рисунок 2. Будинок по вул. Б. Хмельницького, 52. Фото 1997 р.



Рисунок 3. Фрагмент забудови вулиці. Фото початку 20 ст.

Чітка система вертикалей фасаду сполучається з ускладненим ритмом різних за формою вікон. Парадні кімнати виявлені еркерами і балконами, що формують асиметричну композицію фасаду. Пластика стін відрізняється добірністю тонко модельованих деталей - рельєфних смуг зі стилізованими рослинними мотивами, замкових каменів з рельєфними вставками, огороженнями балконів своєрідного малюнка.

Особливу гостроту і виразність силуету будинку додавали аттики у вигляді великих жіночих маскаронів, що вінчали лівий ризаліт, і розташована над правим ризалітом кутова вежа несподіваної для київської архітектури форми.

Цікаво, що того ж 1904 р. О.Вербицький розробив проект будинку по вул. Заньковецької, 7, де замовником був також інженер шляхів сполучення - В.Демченко. Цей збіг не випадковий: О.Вербицький у ці роки служив архітектором, а згодом начальником будівельного відділу Управління Південно-Західної залізниці.

У будинку по вул. Б.Хмельницького, 52 у 1913-1914 р. наймав помешкання В'ячеслав Казимирович Липинський (1882-1931) - історик і політолог, засновник державницької школи в українській історіографії. Брав активну участь в українському національному русі, став лідером політичної групи «Вільна Україна» (Львів, 1911), натхненником створення «Союзу звільнення України» (Відень, 1914). Після 1917 р. при його сприянні створюється Українська демократично-хліборобська партія, програма якої передбачала проголошення незалежної Української держави і забезпечення приватної власності на землю. При гетьманстві П. Скоропадського і директорії УНР В. К. Липинський виконував обов'язки посла Української Держави в Австро-Угорщині.

Садиба по вул. Б.Хмельницького, 52 залишалася у власності інженера шляхів сполучення П.П.Алексеева аж до націоналізації житлової забудови Києва відповідно до Декрету ЦВК України від 29 червня 1919 р. «Про скасування права приватної власності на нерухомість у містах». Призначення будинку як житлового в наступні роки не змінилося. Перший поверх використовувався під торгові й адміністративні приміщення.

Реконструкцію будинку з відновленням первісних архітектурних елементів фасаду виконано у 1997-98 рр. на замовлення компанії «Гуйорд Б. В.» В розробці проекту реконструкції приймали участь фахівці КПМ-1 (начальник майстерні В. Мартищенко). Оціночна характеристика проектних і будівельних робіт дозволяє вважати відновлення фасадів цієї непересічної пам'ятки архітектури поч. 20 ст. одним з небагатьох вдалих прикладів збереження первісної своєрідності київської архітектури в сучасній практиці вирішення питань реконструкції в районах історичної забудови.

#### Перелік посилань

1. **Українська радянська енциклопедія.** Гол. ред. УРЕ, К.. — 1977. — т. 1. — 132 с.; Л. Хінкулов. Літературні зустрічі, «Радянський письменник», К. — 1980. — 215 с.
2. **ДАМК**, ф. 163, оп 41, д. 142, л. 2
3. **ДАКО**, ф. 1, оп. 295, спр. 64182, л. 3
4. **ДАМК**, ф. 163, оп. 7, спр. 1121, л. 137
5. **Киевлянин**, 1900, № 83, л. 2
6. **ЦДАМЛУ**, ф.11, оп. 1, д. 25, л. 1