

# До історії забудови одного з композиційних акцентів Верхнього Києва – житлового будинку проти Золотих воріт (Володимирська, 40/2)

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

---

*Активізація процесу оновлення та реконструкції елементів історичного ареалу міста стала характерним явищем широкомасштабних будівельних робіт останніх років. Однак, як показує сучасна практика, інвестиційна діяльність спрямована насамперед на пристосування об'єктів культурної спадщини до потреб сьогодення, а не на збереження автентичного образу міського центру. Невиправдане втручання в історичне оточення набуває все більш масового і системного характеру, без урахування образної специфіки історичної частини Києва*

Тим більшого значення маємо надавати дослідженням, що ґрунтуються на первинних інформаційних джерелах. Складання відповідного історичного дос'є для будівель, що розташовані в охоронних зонах міста, мають передувати підготовці капітального ремонту чи реконструкції об'єкту, а також є необхідними при його обстеженні.

В даній роботі подаються результати історико-архівного пошуку на прикладі одного з об'єктів нашого інституту – колишнього прибуткового будинку по вул. Володимирській, 40/2.

Територія садиби розпланована на правому схилі Хрещатицької балки, в межах Старокиївського плато і укріпленої частини середньовічного

Верхнього Києва. Наріжний будинок фіксує червоні лінії забудови трьох магістралей історичного ядра міста: вулиць Володимирської, Золотоворітської, Ярославів Вал.

Адреса досліджуваної садиби: до 1869 р. – Старокиївська дільниця, 2-й квартал, вул. Володимирська № 42; у 1870-ті роки – вул. Золотоворітська № 745, до перенумерації київської забудови у 1898 р. — Велика Володимирська, 30/15. Сучасна адреса – з 1898 р.

Володимирська вулиця – одна з найважливіших планувальних осей Києва. Як цілісна магістраль з сучасною парцеляцією садиб визначена генеральним планом Києва 1837 р. Вулиця Володимирська у 1869 р. була поділена на три частини: Десятинну вулицю (від Андріївської церкви до Рильського провулку), Велику Володимирську вулицю (від Рильського провулку до сучасної вул. Льва Толстого) і Нижню Володимирську вул. (за вул. Льва Толстого). У 1898-1900 рр. три частини вулиці були об'єднані під спільною назвою — Володимирська вул. з наскрізною нумерацією. У 1922-44 рр. вулиця носила ім'я письменника і громадського діяча В.Г.Короленка.

Вулиця Ярославів Вал виникла як дорога попід міським валом, що був насипаний за часів великого князя Ярослава Мудрого, звідки і походить її теперішня назва. Вперше згадується як запланована вулиця у 1832 р. Протягом 19 - на поч. 20 ст. існувала під паралельними назвами: Підвальна, Велика Підвальна і Ярославів Вал. У 1923-28 рр. мала ім'я на честь Х.Г.Раковського, з 1928 р. — К.Є.Ворошилова, з 1957 р. – А.В.Полупанова, 1962 р. повернуто історичну назву Велика Підвальна, з 1975 р. — Ярославів Вал.

Золотоворітська вулиця прокладена по трасі давнього шляху від західної брами Софійського монастиря до Золотих воріт у межах «міста Ярослава». Перспективу невеликої вулиці зараз замикає павільйон над залишками Золотих воріт, зведений 1982 р. у формах давньоруської архітектури.

Опрацьовуючи фонди київських архівів, нам вдалося простежити історію створення і формування ділянки по вул. Володимирській, 40/2 та відновити перелік її власників з поч. 19 ст. Відтак встановлено, що існуючий наріжний будинок був збудований за проектом архітектора О.Кривошеєва у 1898-99 рр.

Досліджувана місцина не входила до складу найперших укріплених київських поселень – «міста Кия», «міста Ольги», «міста Володимира», лишаючись до часів князя Ярослава Мудрого «полем поза містом». Але, на думку археологів, місцевість все одно була заселеною: тут мешкала

менш заможна людність, ніж населення укріпленого міста, проте тутешні пожилці мали змогу у разі небезпеки одразу сховатися за валами. Зрештою, близько 1037 р. Ярослав Мудрий здійснив розбудову величезного на ті часи «міста Ярослава», котре зосередилося між Золотими воротами та сучасними майданом Незалежності і Львівською площею. Головною його спорудою став Софійський собор – митрополичий храм Русі, що зберігся донині і є пам'яткою культури світового значення.

Після монголо-татарською навали і подальшої польсько-литовської агресії Верхнє місто значною мірою занепало. Тут поступово руйнуються храми, старішають укріплення. Життя цієї частини Києва дещо поживалося у XVII сторіччі. Відомий план міста, складений полковником Іваном Ушаковим 1695 р., показує, що приблизно на місці кварталу, що розглядається, була житлова дерев'яна забудова з тісними вулицями.

Протягом XVIII - поч. 19 ст. роль головного оборонного форпосту Києва дедалі більше перебирав на себе Печерськ. Значною мірою зменшилось значення Старокиївських укріплень, конфігурація яких фактично визначала середньовічне планування Верхнього міста.

На початку 19 ст. Верхній Київ, втративши своє значення воєнно-адміністративного центру міста, нагадував тихе, архаїчне поселення з старими церквами, великими садами, пірамідальними тополями й просторимигородами. На величезному нагірному плато Старого міста громадились численні пагорби й височенні вали. Будівель, як пишуть дослідники київської старовини, було обмаль, мало не всі дерев'яні, по декілька, а то і по одній на квартал, біля кожного будинку сади і городи. Історик П.Лебединцев згадує про свою подорож у місто 1833 р.: «Старий Київ являв собою тоді не місто, а село з кривими й тісними вулицями, без бруківок і хідників й будь якого освітлення, з тинами замість парканів, з садибами, в яких були маленькі будиночки, вкриті дошками й дранню, й сарайчики, вкриті соломною, котрі належали частково паламарям, дяконам і священникам Софійського собору, почасти дрібним урядовцям й відставним солдатам».

Ділянки у Верхньому місті на поч. 19 ст. були дешеві, однак інтенсивність забудови була все одно невелика: з 1813 по 1818 рр. в усьому Старому місті було збудовано лише 11 будинків (для порівняння — на Печерську — 66, на Подолі – 269 [1]).

Перша з відомих власників досліджуваної садиби на поч. 19 ст. — вдова полковника Розалія Сталінська. Вона придбала доволі велику ділянку проти Золотих воріт (приблизно територія теперішніх садіб по вул. Володимирській, 36, 38, 40, Золотоворітська, 11, 13) за купчою від 20 вересня 1819 р. В документах вказано, що на ділянці були руїни старого кам'яного будинку [2].

Незабудовану наріжну частину садиби на місці сучасного будинку по вул. Володимирській, 40/2 власниця виділила в окрему ділянку у 1835 р. і (тут і надалі цитуємо документи мовою оригіналу): «продала Киприяну Носач-Носкову, чиновнику штату комиссии Киевского комиссариатского депо 9-го класса пустопорожнее дворовое место с развалинами на оном в Старокиевской части у Золотых ворот» [3].

Планування кварталу в межах, що зараз існують, відноситься до 1830-40 рр.. В цей період здійснювались серйозні структурні перетворення на території середньовічного «міста Ярослава»: нівелювання і впорядкування вуличної сітки Верхнього міста згідно з проектом регулярного планування кварталів на місці оборонних валів давньої Старокиївської фортеці. Житлові і громадські комплекси заповнили давню планувальну мережу, в межах якої розпланувались нові квартали, складалася близька до сучасної садибна парцеляція .

Аналіз планів Києва показує, що саме таким чином, за новою планувальною схемою і трасуванням вулиць Верхнього міста, утворена ділянка між вулицями Володимирською, Ярославів вал і Золотоворітською. Остаточо садиба сформувалась в к. 50-х років 19 ст. після зрівняння червоної лінії забудови вул. Володимирської і організації площі проти Золотих воріт.

Судячи з планів 1850-60-х рр., що зберігаються у колекції карт і документів архіву Київської області, ділянка мала звичайну структуру тогочасного міського домовласництва: кам'яний одноповерховий особняк по вул. Золотоворітській, кам'яний одноповерховий житловий флігель з боку вул. Володимирської, а в глибині двору — маленький житловий флігель і служби, де зазвичай розміщувались каретний сарай, стайня, льохи, льодовня. Частина землі на розі вул. Володимирської і Золотоворітської залишалась незабудованою.

Докладні описи садиби були складені у 1870 р., 1871 р., 1880 р., 1886 р., 1894 р. Серед архівних документів Київського міського кредитного товариства збереглись також креслення усіх будівель, зроблені арх. П.Г.Тустановським у 1886 р.[4]

Садиба приблизно в первісних межах та без суттєвих змін в забудові проіснувала до 1898 р.

В кінці 19 ст. якісно змінюється типологія садибних комплексів, швидко зникають просторові утворення міських дворів з малоповерховими житловими і господарчими будівлями. прибутковий будинок став визначальним елементом міських ансамблів з щільною периметральною забудовою кварталів.

Внаслідок принципово нової забудови змінюється організація внутрішнього простору кварталів і окремих подвір'їв, площа ділянок максимально доцільно використовується. Будівництво житла, приносячи чималі прибутки, перетворилось у різновид підприємницької діяльності. Масове житлове будівництво кінця 19 ст., яке обумовило новий масштаб і силует забудови, сформувало, в цілому, той фонд споруд, що і дотепер визначає історичне середовище центральних районів міста.

За купчою, затвердженою 11 липня 1898 р., садибу у спадкоємців чиновника О.П'ятигоровича за 57 тис. карбованців придбав Михайло Михайлов — відомий в Росії оперний тенор, спадковий почесний громадянин. Стаття про нього є в «Театральной энциклопедии» видання 1964р.: «Михайлов Михаил Иванович (1860-1929 гг.), русский артист оперы (лирический тенор). В 1878-82 гг. учился в Московской консерватории, затем в Италии. В 1882-84 гг. пел в Киеве и Тифлисе. В 1884-96 гг. солист Мариинского театра в Петербурге. В 1896 г. Организовал оперную труппу, с которой гастролировал по России. С 1900 г. жил в Петербурге, занимался педагогической деятельностью. Михайлов обладал прекрасным бель канто, первый исполнитель арии Ленского в Мариинском театре»[5].

Сучасний дослідник подає більш докладні відомості про цю непересічну особистість: «Ніхто з місцевих діячів мистецтв не міг би перевершити за обсягом операцій з нерухомістю актора опери — тенора Михайла Михайлова. Дебютувавши у київській трупі Сетова, цей співак зробив видатну кар'єру у столиці імперії, протягом 12 сезонів виступаючи солістом Маріїнського театру. Саме Михайлов виявився найпершим Ленським під час прем'єри опери «Євгеній Онегін». Він також вперше в Росії виконав партію Фауста в однойменному творі Гуно та Хозе в опері «Кармен». Єврей за походженням (справжнє ім'я Мойсей Зільберштейн) він завдяки видатним вокальним здібностям спромігся звільнитися від обмежень, що їх накладав на єврейське населення царський режим. Високе звання «артиста імператорських театрів» надавало йому змогу мешкати та володіти майном у будь-яких містах»[6].

Придбавши садибу по вул.Володимирській,40, М.Михайлов виявив неабияку будівельну активність і того ж року починає зведення нового прибуткового будинку. План забудови затверджений міською управою 10 серпня 1898 р. Автор проекту — Олександр Степанович Кривошеєв, випускник Петербурзького інституту цивільних інженерів. Він здійснював і авторський нагляд при будівництві.

Архітектор О.С.Кривошеєв (1859-1916, похований на Байковому кладовищі) - автор багатьох споруд, що збереглися в Києві, серед них при-

буткові будинки по вул. Хрещатик, 42 (1892 р.); Трьохсвятительська, 5 (1892-94); Б-Хмельницького, 42 (1897 р.), 72-б (1896 р.); Хорива, 2 (1897 р.); Володарського, 2 (1898 р.); Пушкінська, 11 (1900 р.), 22; В.Житомирська, 12 (1904 р.) тощо. У 1887-1913 рр. займав посаду київського міського архітектора.

Газета «Киевлянин» у відділі хроніки за 11 серпня 1898 р. повідомляла: «В настоящее время заканчиваются спланировочные работы в усадьбе бывшей Пятигоровича и приобретенной теперь артистом Императорских театров Михайловым. В усадьбе этой, находящейся на Золотоворотской площади и выходящей на соседние улицы Большую Владимирскую и Золотоворотскую, новым владельцем будет строиться большой 4-х этажный каменный дом, обращенный фасадами на все три улицы. В нижнем — первом этаже здания будет помещаться 8 больших магазинов, остальные три этажа будут разделены на 16 квартир. Фасады дома будут украшены 30 балконами разной величины. Постройка дома, по приблизительному исчислению, обойдется около 200 тысяч рублей и потребует до 1 с половиной миллиона строительного кирпича. В текущем строительном сезоне предполагается закончить все каменные работы до крыши включительно»[7].

Вже навесні наступного року великий будинок було зведено начорно (рисунок 1).



Рисунок 1. Забудова вул.Володимирської, поч. 20 ст.  
Ліворуч – будинок №40/2

Для завершення будівництва власник бере позику у Київському Земельному банку під заставу свого майна і задля цього архітектор Є.Толстой робить у травні 1899 р. опис садиби:



«План и опись материальной ценности дворового места с находящимися на оном постройками, состоящий в г. Киеве Старокиевского участка по Б.Владимирской и Золотоворотской, принадлежащее г-ну Михаилу Ивановичу Михайлову, составленные для залога того имущества в Киевском Земельном банке. Усадебной земли числится 327 кв. с. при фронте в 48,8 саж.

А. Дом каменный, 4-х этажный, с жилым подвалом без сводов, с двумя глаголями, из которых один пятиэтажный на нежилом подвале со сводами. По фасаду со всех 3-х улиц дом богато отделан штукатуркой и лепной работой. На крыше с трех сторон железная решетка с каменными столбами и две башни художественной работы, покрытые цинком. Длина 23 саж., ширина 9 саж., высота 11,5 саж. Кубических саженой 2380,5.

В доме помещается: в подвальном и первом этажах: 9 магазинов с комнатами и квартирами, 7 квартир и службы. Комнат 36, передних 4, кухонь 6, коридоров 7, клозетов 4, ванна 1. В 3-х этажах 12 квартир: комнат 72, передних 12, кухонь 12, коридоров 18, клозетов 12, ванн 12. Две парадные лестницы гранитные, из которых одна большая на три марша, с застекленным большим фонарем. Две черные лестницы деревянные и четыре таких же в подвалы. По фасаду 12 цинковых полукруглых балкона, 15 таких же прямых. Во дворе 3 балкона. На решетке вазы. Дом новый, прочный, роскошно отделанный внутри и снаружи»[8].

Отже, можна вважати, що зведення будинку М.Михайлова було закінчено, як звичайно для тогочасної практики, впродовж двох будівельних сезонів 1898-1899 рр. Під заставу своєї садиби, оціненої у 373 тис. 800 рублів, власник отримав з 1 червня 1899 р. довгострокову позику — 224.200 рублів терміном на 38 років і 4 місяця. При цьому 44.000 руб. було затримано до остаточного опорядження нової споруди.

Садиба по вул. Володимирській, 40 мала бути продана з торгів, що відбулись 11 та 27 червня 1903 р. Але бажаючих придбати садибу з великим боргом не знайшлося і вона поступила у власність Київському Земельному Банку за «данною» від 11 липня 1903 р.: «По неуспешности первых и вторых торгов, произведенных Киевским Земельным Банком 11 и 27 июня 1903 г. заложенное сему Банку недвижимое имущество потомственного почетного гражданина Михаила Ивановича Михайлова, состоящее в г.Киеве Старокиевского участка по Золотоворотской улице, Золотоворотской площади и Большой Владимирской улице, осталось за сим Банком и ныне поступает в полную его собственность»[9].

Лише наступного року ділянку придбала дружина колезького радника Ганна Березовська за 234 тис. 100 рублів з перерахуванням на нову власницю капітального боргу, що на той час становив 210 тис. 945 рублів

33 коп. Садиба у власності Г.О.Березовської залишалась до перших післяреволюційних років: за наявних документів 23 квітня 1918 р. вона ще встигла отримати від італійського підданого Леопольда Мерелло позику під заставу своєї садиби — 120 тис. рублів терміном на 5 років.

За функціонально-планувальною структурою споруда по вул. Володимирській, 40/2 — типовий прибутковий будинок, де всі помешкання здавалися поквартирно у найми: на першому поверсі були обладнані конторські приміщення і крамниці з великими вітринами. Торець будинку з боку вул. Золотоворітської залишався глухим згідно з діючими на той час законами: за статтею 446 Зводу цивільних законів (т. X, ч. 1) і Будівельним статутом (останнє видання 1900 р.) споруда, що зводиться на самій межі своєї ділянки не повинна була мати вікон на двір або на дах свого сусіда. Відтак надавалася можливість наступним забудовникам продовжити суцільну лінію споруд (лише за наших часів, упродовж останніх років впритул до будинку зведені нові будівлі з боку Золотоворітської та Володимирської).

Зручне місце розташування садиби та репрезентативні фасади будинку, що формував динаміку забудови трьох вулиць, — все це приваблювало квартирнаймачів і орендарів прибуткового будинку Г.Березовської. За різними джерелами, на початку 20 ст. в будинку знаходились крім зручних упоряджених квартир, ще кілька магазинів (табачний, парфюмерний, винний тощо), типографія, контора і редакція щоденної газети «Киевский театральный курьер». В 1912 по 1915 рр. на I-му поверсі працював кінематограф «Діана» на 90 глядачів.

У 1907-1910 рр. в будинку містилася приватна чоловіча гімназія священика М.Стельмашенка (пізніше переведена у власне приміщення на Рильському пров., 10). На верхньому поверсі знаходився пансіон на 30 вихованців, а нижче — саме гімназія на 250 учнів (як зазначено в уставі — «виключно християнського віросповідання»). У гімназії М.Стельмашенка викладали: малювання — популярний київський архітектор М.Гарденін (у 1908 р.), російську мову і словесність у 1908-1909 рр. — Павло Якович Корольов, батько майбутнього конструктора космічних кораблів С.П.Корольова. При гімназії діяла домово Олексіївська церква. Свого часу священик М.Стельмашенко був відомий як організатор і пропагандист спеціальної мережі гімназичного туризму. Помешкання його гімназій влітку перетворювалися на безкоштовні готелі, де зупинялися учні з інших міст, а викладачі виконували роль гідів.

У 1910-х роках в будинку проживав Петро Леонідович Кованько, економіст, доцент Київського університету, з 1914 р. — професор Київського Комерційного інституту. На еміграції працював в Інституті вивчення СРСР у Мюнхені.



П'ятикімнатна квартира на 2-му поверсі належала інженеру М.О.Шехоніну (1883-1972), автору низки проектів визначних київських споруд минулого століття.

В 1914 р. в квартирі № 2 оселився лікар, професор О.Лур'є. З осені 1918 до поч. 1919 р. в квартирі проживав його двоюрідний брат Ілля Григорович Еренбург (1891-1967) — письменник, публіцист і громадський діяч. Враження від перебування у Києві часів громадянської війни знайшли відображення на сторінках його творів: «Незвичайні пригоди Хуліо Хуреніто та його учнів», «Тринадцять трубок», «Люди, роки, життя».

Перелік пожителів з відомостями про квартири на 1918 знайдено у фонді фінансового відділу Київської міської управи. Родина домовласниці займала на 4-му поверсі квартиру, що складалась з 6-ти кімнат, двох передпокоїв, кухні і кімнат для обслуги. В 13-ти кімнатах на 4-му поверсі у 1918 р. містився Київський повітовий з'їзд повітових судів, в 6-ти кімнатах на 2-му поверсі - штаб київського військового округу.

Будинок постраждав під час революційних змагань у Києві в 1917-1918 рр. При обстеженні будівлі в квітні 1918 р. архітектором Є.Брадтманом зазначено: «Во время гражданской войны дом №40 по Б.Владимирской ул., выходящий также на Б.Подвальную ул. №2 и Золотоворотскую №15 был усиленно обстрелян артиллерийским огнем, в него один за другим попадали снаряды, разрушая капитальные стены и дымоходы. При осмотре поврежденный установлен, что в тот дом попало не менее 24 снарядов в короткий промежуток времени»[10].

У 1926 р. в будинку по вул. Володимирській, 40/2 функціонувала трудово-школа № 43. Її учні вели «Книгу» про своє життя. Бажаючі почитати її вносили певну плату до шкільної каси. Гроші призначалися для надання допомоги безпритульним.

В подальшому будинок по вул. Володимирській, 40 використовувався за первісним призначенням — як житловий будинок, з магазинами і службовими приміщеннями на I-му поверсі.

Уявлення про стан та зовнішній облік будинку у передвоєнні роки дають світліни, знайдені в фондах Центрального державного архіву кінофотофонодокументів України (рисунок 2). На пізніших фотографіях 1946-1955 рр. бачимо значні втрати, що суттєво змінили первісний вигляд споруди (рисунок 3). На листівках 1960-х рр. з приватної колекції видно фрагмент будинку з боку Золотих воріт з завершенням на розі вулиць Ярославів Вал і Золотоворітської (рисунок 4).



Рисунок 2. Володимирська, 40/2. Фото 1926-27 рр.



Рисунок 3. Забудова вул.Володимирської, 1953 р.



Рисунок 4. Праворуч – завершення наріжного обліку з боку вул.Золоторотської (купол не зберігся)

Комплексний капітальний ремонт з реконструкцією споруди і переплануванням помешкань був проведений протягом 1988-1994 рр.: замінені дерев'яні перекриття, відновлені деталі архітектурного оформлення фасадів, металеве огороження парпету, а також одно з двох втрачених завершень - на розі вул. Володимирської і Ярославів Вал (але не в первісних формах). Ремонт провадився трестом «Київрембуд» за проектом, розробленим в інституті «Укржитлоремпроект» (рисунок 5).



Рисунок 5. Відселений перед капітальним ремонтом будинок. Фото 1990 р.

Будинок по вул.Володимирській, 40 за своїми художніми якостями і локальними особливостями стоїть в ряду споруд, що сприяли створенню цілісної образно-стильової системи забудови центральної частини Києва. В художній пластичності фасаду використані мотиви так званого «віденського ренесансу» — стильового напрямку, що домінує по всій Європі в кінці 19 ст.

Будинок чотириповерховий на підвалі, з проїздом, складної П-подібної конфігурації у плані, з двома зрізаними кутами. Планувальна композиція характерна для житлових будинків на межі 19-20 століть: двосекційна схема з багатокімнатними квартирами на 2-4 поверхах, що мали парадний і чорний входи. Кам'яна огорожа балконів замінена під час останнього ремонту металевими ґратами. Первісно перетини вулиць Володимирської і Ярославів Вал, а також Золоторітської і Ярославів Вал фіксувались завершеннями у вигляді двох ефектних декоративних куполів. Своєрідно потрактований в цеглі декор і ліпні деталі, що збереглись, створюють неординарний образ фасаду з насиченою світлотіньовою моделюванням.

Формуючи фронт забудови кварталу з боку вулиць Володимирської, Ярославового Валу та Золоторітської, будинок є невід'ємною частиною історичного середовища заповідних вулиць поблизу Золотих воріт. За рішенням Київського міськвиконкому №1804 від 22.11.82 р. будинок по вул. Володимирській, 40/2 є пам'яткою архітектури (охоронний №16) і включений до «Зводу пам'яток історії і культури України».

---

Перелік посилань

---

1. **Сакович Л.Т. Жилая застройка Киева первой половины 19 в.**— Дисс. на соискание уч. степени канд. искусствоведения. – К., 1954, с. 78.
2. ДАМК (Держ. архів м.Києва). ф. 19, оп. 1, спр.1917, л.1.
3. ДАМК, ф. 19, оп. 1, спр. 598, л. 2.
4. ДАМК, ф. 143, оп. 1, спр. 309, лл. 5-7, 36-39.
5. **Театральна енциклопедія**, т. 3, М., 1964, с. 855.
6. **Кальницький М.** Улюбленці муз серед київських домовласників — «Янус», 1998, № 23, л. 15.
7. «**Киевлянин**», 1898, № 220, л.3.
8. ДАКО (Державний архів Київської області), ф. 1636, оп. 6, спр. 415, л.15.
9. **Там таки**, л. 90.
10. ДАМК, ф. 163, оп. 41, спр. 6451, л. 28-29.

Отримано 20.02.06