

Надбудовчі процеси кінця XIX - початку XX століття як характерна ознака будівельного підйому

Мокроусова О. Г.

Київський науково-методичний центр по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій

Розглядаються будівельні процеси кінця XIX - початку XX століття, пов'язані з інтенсифікацією формування житлової забудови Києва. Цей період характеризується ущільненням та ускладненням садибних комплексів. Однією з ознак будівельного піднесення стають активні надбудовчі процеси, які охопили майже всі райони міста. Збільшенню поверховості підлягали всі типи житла, зведені у різних стилях, що значно підвищувало прибутковість майна. Покращувалася комфортність житла, естетичні якості споруд, підвищувалася містобудівний статус будинків.

Збережена на сьогодні історична забудова Києва почала формуватися у 1860-70-х рр. і остаточно склалася наприкінці XIX - на поч. XX ст. Будівництво київського житла відбувалося хвилеподібно – підйоми чергувалися з відносними спадами. Архітектура доби історизму і модерну складає основний фонд об'єктів культурної спадщини і є головним формоутворюючим елементом історичного центру Києва.

Київське житло фрагментарно змальовується в історичній і краєзнавчій літературі сер. XIX-поч. XX ст., у путівниках по м. Києву цього періоду, в мемуарах. Сучасні дослідження пов'язані з різними аспектами забудови Києва др. пол. XIX – поч. XX ст. Це, переважно, розвідки по історії окремих садиб, вулиць, відомості про будівництво визначних спо-

руд, короткі біографії київських архітекторів та крупних домовласників, тощо. Монографії та статті архітекторів, мистецтвознавців, істориків і киевознавців дають величезний фактологічний матеріал. Проте, наявний матеріал не охоплює всіх проблем житлової архітектури Києва. Зокрема, майже немає робіт, які б розглядали типологію київського житла, її хронологічні та топографічні особливості. Одним з малодосліджених аспектів залишається вивчення поверховості житла, її зміни в різні будівельні періоди та вплив збільшення висотності на типологію будівель і стилістику фасадів. Це питання є особливо актуальним, враховуючи масові надбудови 1990-2000-х рр., які, найчастіше, не враховують стилістичні та типологічні особливості споруд і негативно впливають на історико-архітектурне середовище міста.

В цілому забудова Києва, що активно розпочалася лише у 1830-х рр., довгі десятиліття залишалася малоповерховою (1-2 поверхи), незалежно від заможності власників та ступені комфортності будинків. Виникнення 3-поверхових будівель припадає лише на початок 1870-х рр., але і тоді це були окремі об'єкти на центральних вулицях. 2-3-поверхова житлова забудова переважала і у 1880-х рр., хоча з'являлися вже 4-поверхові споруди. Ці процеси були пов'язані зі збільшенням населення Києва в остан. трет. ХІХ ст., швидким розвитком промисловості і торгівлі, що обумовило зростання цін на землю і квартири. Домовласництво стало вигідним вміщенням капіталу, перетворилося у різновид підприємницької діяльності.

Хоча будь-який будинок міг приносити прибуток власнику, лише з появою будівель вище 2 поверхів почалося формування в Києві нового типу житла – прибуткового будинку (західний варіант терміну - чиншовий, від польського *czynsz* - оренда, квартирна плата, німецьке *Kasernenhaus* – будинок казарменого типу [1], англійське *tenement house* [2]). Цей порівняно новий історичний вид будівництва був започаткований у Західній Європі в сер.ХУІІІ ст. Проте, його витоки знаходять ще у давньоримських інсулах - житлових багатоповерхових секційних будинках з квартирами під найм [3]. Основною еволюційною рисою розвитку житла у середньовічній Європі також можна вважати розвиток споруд по вертикалі, хоча функціональна структура будинків цього періоду значно відрізнялася від прибуткового житла наступних часів. Навіть 3-4-поверхове житло мало індивідуальний характер [4]. Час розквіту прибуткового будинку припав на др. пол. ХІХ-поч. ХХ ст., коли він став визначальним елементом міських ансамблів з щільною периметральною забудовою кварталів.

Найбільш ранні прибуткові будинки в Російській імперії з'явилися у столиці – Санкт-Петербурзі. Тут процес їх будівництва розпочався майже на століття раніше, ніж у Києві. Індивідуальні житлові будинки почали зни-

кати ще за доби класицизму у зв'язку з постановою 1762 р. про обов'язкову забудову вулиць кам'яними будинками високої поверховості [5].

Масове зростання ж поверховості в Києві розпочалося лише наприкін. ХІХ ст., що відмічалось в путівниках, пресі, офіційних документах. «Земля в центрі міста покупалась с бою, старые дома, вполне пригодные для жилья, сносились до основания, а вместо них возникали гигантские здания новейшей формации...»[6]. Інший автор писав про зміни в Києві: «...Киев украсился множеством новых многоэтажных домов красивой архитектуры, которые построены по последнему слову домостроительной техники и которые сделали бы честь любому европейскому городу»[7].

Наступний етап підвищення висотності розпочався у 1910-х рр. У 1911 р. у місті звели 45 5-поверхових будинків, 25 - 6-поверхових і 5 – 7-поверхових [8]. В офіційних документах Київської міської Думи в розділі «Зростання міста» була вміщена таблиця, що включала нові споруди за 1907-1910 рр. (без зазначення поверховості) та окремо – надбудови. За 4 роки було зведено 464 кам'яні будівлі, 493 дерев'яні, виконано 33 кам'яні (у 1907 і 1909 рр.) та 18 дерев'яних надбудов [9]. Якщо погодитися, що в попередні і в наступні роки забудова велася приблизно з такою ж інтенсивністю, то лише за 20 років у місті було зроблено кілька сотень надбудов, що підтверджують і архівні дані. Як і сьогодні, надбудови ХІХ-поч. ХХ ст. були найшвидшим і найдешевшим засобом збільшення прибутковості старої забудови. Слід визнати, що ці процеси майже не викликали незадоволення сучасників, які іноді критикували лише модні стилістичні течії.

У законодавстві була відсутня регламентація висотності будівель, хоча кроки у цьому напрямку робилися. У 1902-1903 рр. міська дума розглядала питання про висоту споруд. Поява документу була викликана листом ще 1900 р. гласного міської Думи, інженера-будівельника Г.Познякова, крупного домовласника-мільйонера. Він підкреслював, що в місті почали зводити 4-поверхові будинки, а їхня висота не відповідає ширині вулиць, тому нижні поверхи позбавлені світла. Позняков пропонував доповнити обов'язкові будівельні постанови для Києва пунктом: висота будівлі не повинна перевищувати ширину траси. Подібна постанова, до речі, існувала у Санкт-Петербурзі. У червні 1902 р. юридична комісія розглянула питання про право Думи на видання такого документу. Було визнано, що юридично це неможливо, оскільки в будівельному статуті існують висотні обмеження лише для дерев'яних будинків. Комісія лише визнала, що певні обмеження можна встановити для запобігання пожеж, зокрема, щоб пожежними засобами було зручно долати вогонь. Міська Дума відхилила пропозицію Г.Познякова [10]. Наголосимо, що збільшення поверховості постійно викликало занепокоєння у плані пожежної безпеки:

“В последние годы Киев, при значительном расширении площади поселения, заметно растет вверх: не только на всех центральных улицах, но и на многих удаленных от центра каждое лето сооружаются высокие дома. Приближаясь таким образом, по характеру построек, к типу больших европейских городов, Киев значительно отстал от них в приспособлениях для тушения пожаров, возникающих в таких высоких зданиях»[11]. У 1898 р. київський губернський інженер В.Безсмертний подав рапорт на ім'я київського губернатора, в якому зазначав: «Все более и более развивающаяся в городе Киеве строительная деятельность, заставляет обратить внимание на обязательные постановления по Строительной части и отмечает некоторое не соответствие этих постановлений современному положению строительного дела в городе. Как одну из первых и едва-ли не важнейших проблем... следует отметить требование, чтобы «в каменных строениях хотя бы одна лестница обязательно должна быть из негоряемого материала»...В настоящее время, при постройке 4-х и 5-ти этажных домов и при том значительной длины, такое снисходительное требование является прямо опасным, так как есть не мало квартир, которые не имеют, и в силу означенного постановления и не обязаны иметь выход на негоряемую лестницу и в случае пожара жильцы таких помещений находятся в очень опасном положении.»[12]. 1901 р. Дума ухвалила постанову: в усіх будинках, вищих за 2 поверхи, всі сходи мали бути з вогнетривких матеріалів, так само як і стелі сходової клітини та вестибюлів. У «Збірці будівельних постанов для м.Києва» (1913 р.) ми також не знаходимо обмежень щодо висотності. Лише вказується, наприклад, що у 3-поверхових будинках і вище на покрівлях слід встановлювати міцні залізні або цегляні огорожі (за постановою Думи 1912 р). Будівництво мансард над дерев'яними будинками обмежувалося: вони дозволялися лише над 1-поверховими дерев'яними об'єктами. Влаштування ж мансард над 4-поверховими цегляними будинками не дозволялося взагалі (постанова 1912 р.) [13].

Серед житлових будинків Києва нами було вивчено близько 100 об'єктів, що були надбудовані наприкінці XIX - на поч. XX ст. приватними власниками. Значну частину досліджено за архівними матеріалами. Для аналізу процесу ми також скористалися статтями енциклопедичного видання “Звід пам'яток» та роботами колег по окремих об'єктах. В статті ми приділили основну увагу фасадним будинкам садиб, хоча виявлені тенденції стосуються і флігелів.

Надбудови ранніх споруд поч.-сер.XIX ст., які будувалися за «зразковими» проектами, були нечастими і немасштабними. Вони не змінювали, як правило, типологію малоповерхового житла та стриману класицистичну стилістику фасадів. Серед прикладів наведемо садиби по вул. М.Гру-

шевського, 8/16, Хорива, 2, Г.Сковороди, 1 (не здійснена), Хрещатику, 12 (тут напівповерх був підвищений до повноцінного поверху). Згадаємо також вдалу надбудову одного з найстаріших київських житлових будинків на розі Андріївського узвозу та Контрактової площі (№2). Цей візуально цілісний об'єкт є різночасовим. 2-поверхи були зведені ще у 1796-97 рр. Лише 1899 р. їх надбудували 3-м поверхом за проектом М.Казанського. При цьому була змінена структура головного фасаду, будинок отримав новий декор зі стилістичними елементами неоренесансу [14].

Садиба № 2 по вул.Хорива є прикладом будівництва на місці старої забудови, а також ілюструє одну з особливостей доби будівельного піднесення - зміну поверховості у процесі проектування. У 1897 р. новий власник планував звести 3-поверховий будинок замість старого 2-поверхового (архітектор О.Кривошеєв). Але у тому ж році він будує вже 4-поверховий об'єм за зміненим проектом. 4-ий поверх за стилістикою не відрізнявся від нижніх, але був нижчим по висоті. [15] Приклади зміни поверховості на етапі проектування зустрічаються часто. Можна назвати об'єкти по вул. Володимирській, 20, Хрещатику, 50 (3 проекти зі збільшенням висоти), Хрещатику, 34 («Пасаж Ждановського»), Хрещатику, 15 (забудова, яка передувала існуючій сьогодні), Костянтинівській, 32, Трьохсвятительській, 13. В таких випадках новий проект, як правило, зберігав композицію та декоративні елементи попереднього варіанту.

Наскрізна садиба по вул.Володимирській, 36 – Золотоворітській, 11, як і багато інших, дає приклади розорення власників у зв'язку з фінансовими прорахунками [16]. По лінії Золотоворітської у 1880 р. за проектом архітектора О.Шилле був споруджений 2-поверховий класицистичний будинок для мебльованих кімнат. З боку вул. Володимирської тоді ж виник 3-поверховий об'єм (той самий автор проекту), але він був вирішений більш парадно, з використанням романо-готичних елементів (рисунок 1).



Рисунок 1. Будинок по вул. Володимирській, 36 у забудові вулиці.
Фото 1900-х рр.

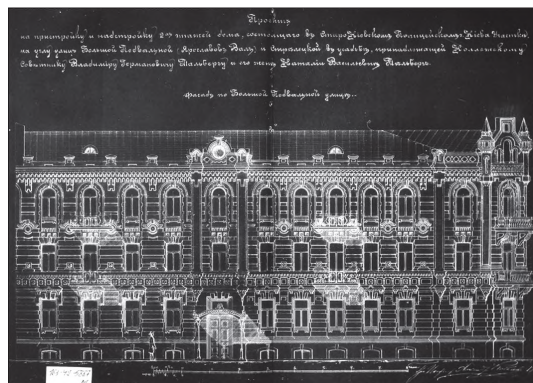
На отримані у кредит під заставу майна кошти 1900 р. домовласниця почала надбудову двох поверхів з боку вул. Золоторітської без зміни первісної стилістики [17]. Але ці роботи не дали змоги вчасно виплатити проценти з банківської позики, тому у 1901 р. Земельний банк призначив торги на садибу. Намагаючись пояснити причину неплатежів, власниця яскраво характеризує період будівельного буму та пов'язані з ним особливості поведінки людей: «Дело в том, что по охватившему киевлян в последние годы увлечению домостроительством, и я затеяла возвести над домом по Золоторотской улице два новых этажа и значительно расширить свои меблированные комнаты. Собственно говоря, затея эта сама по себе не была неудачна, ибо при ныне высокой и совершенно исключительной доходности моих домов, как меблированных, надстройка эта вполне окупилась бы даже и при впоследствии разразившемся домостроительном крахе, но, к моему несчастью, подрядчик, взявшись по договору со мною за эту постройку, не успев довести ее до конца, совершенно разорился и бросил работу... Т.о. надстройка эта, с одной стороны, поглотила все мои сбережения, а с другой - лишила и лишает меня части дохода, который раньше приносили оба моих дома...»[18]. Проте, торги закінчилися на користь покупця, який придбав садибу за суму значно меншу, ніж її реальна вартість. 1904 р. він закінчив надбудову по вул. Золоторітській, а у 1911-1913 рр. збільшив на 3 поверхи об'єм по Володимирській, який став 6-поверховим. 1914 р. над ним з'являється 7-ий поверх із відкритою терасою літнього ресторану. Всі надбудови в цілому не змінили функцію будівель, первісно мебльовані кімнати «Номери Іллінської» перетворилися на фешенебельний готель «Прага», який довгий час відіграв роль містобудівного акценту в забудові Володимирської та сусідніх вулиць (рисунок 2).



Рисунок 2. Надбудований будинок по вул. Володимирській, 36 у забудові вулиці.

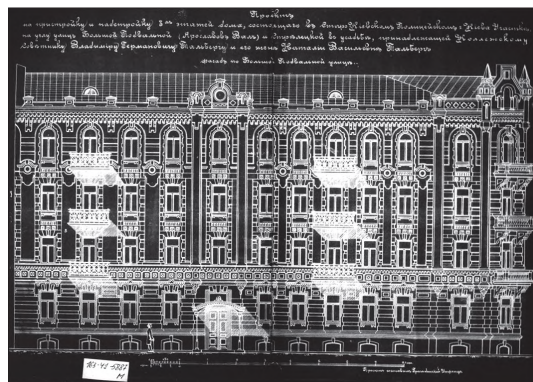
Фото 1910-х рр.

Історія садиби по вул.Ярославів Вал, 22 [19] свідчить, що не всі домовласники безоглядно підпадали під вплив «будівельної гарячки». У 1883 р. тут виник 1-поверховий цегляний будинок. У 1900 р. він надбудовується двома поверхами і до нього роблять 3-поверхову прибудову (проект О.В.Кобелева) (рисуюнок 3).



Рисуюнок 3. Проект надбудови двох поверхів над будинком по вул.Ярославів Вал, 22 і 3-поверхової прибудови. 1900 р. Арх.О.Кобелєв

Цього ж року був розроблений проект 4-поверхового будинку (рисуюнок 4), який не був реалізований, скоріш за все, через нестачу коштів. 3-поверховий будинок було завершено лише 1903 р., а такі темпи були дуже повільними для містобудівної практики рубежу століть. Не виключено, що при наявності грошей будівництво 4-поверхової споруди потягнуло би чергову надбудову більш ранніх об'ємів.



Рисуюнок 4. Проект надбудови трьох поверхів над будинком по вул.Ярославів Вал, 22 і 4-поверхової прибудови. 1900 р. Арх. О.Кобелєв. Не реалізований

Рідкісний приклад надбудови нежитлового об'єму зі зміною функціонального призначення дає садиба по вул.Городецького, 11 [20]. У 1895-97 рр. російським сільськогосподарським комісіонерством «Робітник» тут був зведений 3-поверховий офісний і складський будинок. Проект в стилістиці неоренесансу виконав архітектор В.Городецький. (рисунок 5) [21].

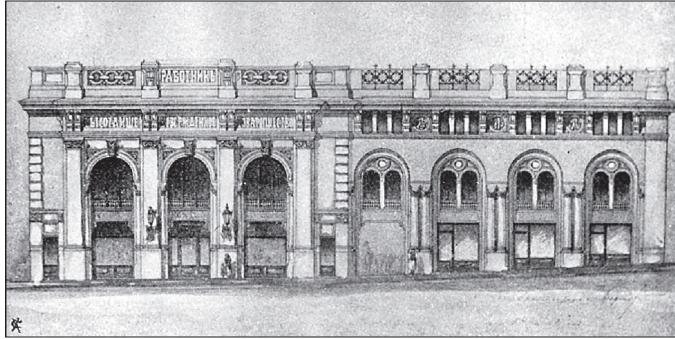


Рисунок 5. Проект 2-поверхового конторського будинку по вул.Городецького, 11. 1895 р. Арх. В.Городецький

Споруда була 2-поверховою з верхнім горищним поверхом в правій частині об'єму. В натурі ж був здійснений повноцінний третій поверх. За договором купівлі-продажу у 1909 р. майно придбав відомий київський підприємець А.Шанцер, який вже у 1910 р. підвищив будинок до 6-ти поверхів з виразною мансардою в лівій частині і перетворив його на прибутковий (рисунок 6) [22]. Така масштабна надбудова – у 3,5 поверхи, здається, більше не зустрічається у київській практиці.



Рисунок 6. Житловий 6,5-поверховий будинок по вул.Городецького, 11. Фото 1930 р.

На території спланованих у 1890-х рр. вулиць в межах садиби Мерінга, крім названого вище, згадаємо об'єкт по вул. Мерінгівській, 3 (сучасна М.Заньковецької). Тут, невдовзі після купівлі ділянки, у 1901 р. власник замовив архітектору Ніколаєву В.М. проєкт багатоповерхового на той час – у 5 поверхів - прибуткового будинку [23]. Але і така поверховість невдовзі стала замалою. Тому 1911 р. над будинком звели 6-ий поверх. У зв'язку з цим був складений додатковий опис майна (для чергового отримання підвищеного кредиту), який докладно відобразив складові частини надбудови: «Над домом лит. А надстроєн 6-ой каменный этаж, с мансардами, выходящими во двор, занимающими наполовину всей площади надстройки... Надстройка новая, прочная, хорошей отделки как внутри, так и снаружи. ...Парадная лестница по Новой улице добавлена на 6-й этаж мраморная. По Меринговской улице на 6-й этаж и мансарды добавлена лестница бетонно-мозаичная... На крыше два застекленных фонаря... Добавлены водопроводные ... трубы для 6-го этажа [24]. Декорування фасадів 6-го поверху було виконано в тих самих стильових формах, що і в основному об'ємі.

Збільшення поверховості із загальним переоформленням фасадів у новому стилі демонструють будинки по вул. Великій Житомирській, 10 [25], вул.Мало-Житомирській, 7 [26]. Забудова нижніх садіб непарного боку вул.Костьольної (сучасні №№3-5) також є характерною для нашої теми [27]. 1871р. на обох ділянках різними домовласниками були споруджені нові будинки: 3-поверховий №3 (проєктував І.Запорожський) та 2-поверховий з мансардою №5 (архітектор П.Густановський). Споруди, що прилягали одна до одної, на поч.ХХ ст. увійшли до складу єдиного домоволодіння. Це дало змогу у 1914 р. надбудувати їх двома поверхами, підвищивши при цьому комфортність житла (встановили ліфти, тощо) [28]. Стилїстика фасадів також була змінена у руслі модної течії класицизуючого модерну (модерн-ампіру). Надбудова і зміна опорядження візуально об'єднали будівлі у спільний об'єм.

Первинний 2-поверховий об'єм по вул.Михайлівській, 18 [29] було зведено 1863 р. Останній домовласник у 1911 р. надбудує 2 поверхи і поруч (зліва) прибудує новий 5-поверховий об'єм в стилїстиці модерну (технік І.Ганф). Вся надбудована споруда також отримала архітектурний декор, характерний для модерну. Документи техніко-полїцейського нагляду за 1911 р. свідчать, що роботи супроводжувалися технічними порушеннями, старий об'єм дав тріщини. Домовласника зобов'язали надати всі поповерхові плани і розрізи з розрахунками міцності кладки, тільки після виправлення помилок роботи були завершені [30]. Взагалі 1911 р. був одним з найбільш напружених у київському домобудівництві, відбуло-

ся кілька будівельних катастроф. Влада почала приділяти особливу увагу дотриманню будівельних норм і правил [31].

На прикладі садиби №10/1 по вул.Артема [32] нами досліджено варіант, коли первісна стилістика не змінювалася в результаті надбудов, а натомість, впливала на нове проектування. Між 1895-1900 рр. тут був зведений 4-поверховий прибутковий будинок, видовжений по вул. Артема. 5-поверховий об'єм по вул.Смирнова-Ласточкина з'явився після 1901 р. У 1910 р. виник 5-поверховий флігель - в проміжку між наріжним будинком та з боку вул. Смирнова-Ласточкина (архітектор А.Д.Трахтенберг) Нова будівля вирішена у стилістиці неоготики [33], загалом, не характерної для творчої манери Трахтенберга, який тяжів до раціонального модерну. Але вибір стилістики був зумовлений архітектурою фасадів вже існуючого об'єму.

Приклад поєднання на високому фаховому рівні різночасових об'ємів без зміни стилістики дає садиба по вул.Б.Хмельницького, 12-14 (подвійна нумерація – історична) [34]. На ділянці №14 у 1884 р. за проектом В.Ніколаєва був зведений 3-поверховий будинок [35]. У 1909-1910 рр. у садибі №12 споруджений 5-поверховий об'єм, поєднаний з існуючим надбудовою двох поверхів та спільними формами декорування головного фасаду. В парапеті нової споруди був повторений малюнок старого парапету [36]. В ході реконструкції виник, фактично, новий П-подібний висотний об'єм з асиметричною планово-просторовою композицією. Проте, і наведений нами приклад супроводжувався порушеннями будівельних правил. Виявилось, що після надбудови в будинку з'явилися тріщини через значне перевантаження нижнього поверху. У 1912 р. комісія вказала на необхідність термінового укріплення густозаселеного будинку. Домовласнику навіть вдалося виграти судовий позов до підрядника Л.Гінзбурга, який недбало виконав роботи. Але після цього власник не поспішав укріплювати споруду, продовжував здавати квартири, піддаючи життя людей небезпеці. Крім того, бельетаж він переробив під кінематограф. Один з архітекторів, який оглядав будинок, подав 1915 р. до Київського губернського будівельного відділення скаргу, де зазначив: «В виду общественной безопасности, - прошу принудить Кудашева (домовласника-авт.) к принятию им соответственных мер». Цього ж року, весною, будинок знову оглянула комісія, яка встановила 2-місячний термін для виправлення будівлі [37]. Залишається невідомим, чи були проведені відповідні протиаварійні заходи.

Такий самий розвиток житла спостерігаємо і на Подолі, хоча цей район був дещо консервативнішим у збереженні малоповерхової забудови. У 1898 р. по вул.Межигірській, 26/24 зводиться 3-поверховий прибутковий будинок (архітектор М.Казанський) [38]. У травні 1914 р. інший власник майна отримує дозвіл на добудову 4-го поверху. Проте, згідно з

зауваженнями міського архітектора К.Жукова, проводяться розрахунки стовпів і перекриттів, прорізів і фундаментів [39]. В архівних документах ми не часто зустрічаємо подібні вимоги, відсутні розрахунки і в переліку документів, що подавалися на затвердження Будівельного відділення Київської міської управи (фасади, розрізи, поповерхові плани, план садиби, відповідальна розписка архітектора). Лише в одній архівній справі ми знайшли докладний опис самого процесу робіт по надбудові 2-го поверху в садибі по вул.Смирнова-Ласточкина (будинок не зберігся), який архітектор помістив на звороті креслень [40]. Вже через місяць власник садиби по Межигірській надав необхідні розрахунки, але вже під надбудову двох поверхів - фундаменти виявилися достатньо міцними. Спочатку вивели 4-й поверх і вже в липні 1914 р. власник отримав дозвіл на будівництво наступного. Але у травні 1915 р. під час закінчення робіт у будинку з'явилися великі тріщини, покосилися вікна і двері. Отже, не допомогли і проведені розрахунки міцності несучих конструкцій [41].

На підставі проаналізованого і представленого матеріалу ми зробили деякі важливі висновки. По-перше, нам вдалося виділити найбільш типові варіанти надбудов:

1. Одноетапна надбудова 1-3 поверхів (або поверху чи (і) мансарди) над будинками різної висотності з пристосуванням до первісної стилістики фасаду (вул.Хорива, 2, Б.Хмельницького, 35/1, Б.Хмельницького, 21, Артема, 24, Володимирська, 48, Десятинна, 14, Артема, 10, Б.Хмельницького, 12-14, В.Житомирська, 23, Пушкінська, 35-а, 35-б, 17, 23/1, 43, Хрещатик, 36, Червоноармійська, 13/1, М.Заньковецької, 3, Паторжинського, 6, Саксаганського, 36, Контрактова площа, 6/1, Михайлівський пров., 17/1, Музейний пров., 2).
2. Одноетапна надбудова 1-3 поверхів над малоповерховими або прибутковими будинками в новому стилі зі зміною загальної стилістики фасаду шляхом його переоформлення (вул.Золотоворітська, 11, Мало-Житомирська, 7, Костьольна, 3, 5, В.Житомирська, 10, Б.Хмельницького, 19, 82, Андріївський узвіз, 2, Володимирська, 36, Михайлівська, 10, 8, Банкова, 5-7, 2, Костянтинівська, 1/2, Прорізна, 17, Софійська, 12).
3. Об'єднання 1-2-поверховою надбудовою двох (чи трьох) окремих будинків (флігелів), найчастіше, зі збереженням деяких відмінностей цих різночасових об'єктів (вул.Воровського, 30/13, Володимирська, 4, Межигірська, 3/7, Хрещатик, 44).
4. Будівництво нового кількаповерхового об'єму в садибі і добудова старого будинку до висоти новозведеного (вул.Воровського, 30/13, Ярославів Вал, 22, Б.Хмельницького, 12-14, Артема, 10, Володимирська, 41/37, Михайлівська, 18).

5. Двоетапна (або триетапна) надбудова первинного об'єму (найчастіше 2-поверхового) з невеликим розривом у часі (кілька років)(вул.Хрещатик, 34, Володимирська, 18/2, Володимирська, 20, Леонтовича, 7, Прорізна, 17, Межигірська, 24/26).
6. Надбудова нежитлових споруд кількома поверхами і перетворення їх на житлові прибуткові будинки (вул.Городецького 11).
7. Зміна поверховості будівлі на стадії проектування (2-3 варіанти проектів) (вул.Хрещатик, 50, Костянтинівська, 32, Хорива, 2, Володимирська, 20, Трьохсвятительська, 13, Т.Шевченка, 19, Городецького, 11).
8. Підвищення верхнього напівповерху (або мансарди) і перетворення його на повноцінний поверх (вул.Хрещатик, 12, Михайлівська, 24).
9. Надбудова особняків, як правило, зі зміною первісного функціонального призначення (вул.Пушкінська, 34, Володимирська, 44).

Стилістика оформлення надбудованих будинків (незалежно від поверховості) могла як змінюватися, так і залишатися первинною. Тут ми можемо говорити не тільки про рішення архітектора або економічні причини, а й про вплив моди, смаків замовника на процес проектування. Найчастіше на поч. ХХ ст. декорування фасадів змінювалося на модернове. Невиразним пізньокласицистичним об'ємам сер. ХІХ ст. надавали рис ренесансу та барокко. Багатоповерхові надбудови частіше несли зміну стилістики, так само як і надбудови, виконані зі значним розривом у часі щодо первісного будівництва. Зрозуміло, що надбудови, здійснені через кілька років після виникнення первинного об'єму, часто за проектом того ж архітектора, слабко відрізнялися від первісної стилістики фасадів.

Найбільш активно надбудовчі процеси відбувалися на центральних вулицях, переважно, в Старому місті, на Хрещатику і на Подолі. Печерськ, який почав активно забудовуватися лише у 1900-х рр., після послаблення еспланадних обмежень, та Липки з традиційною особняковою забудовою, були менше охоплені цим процесом. Нові квартали та вулиці, що з'явилися наприкінці ХІХ-на поч. ХХ ст., переважно, на теренах великих приватних домоволодінь (вул. Городецького-М.Заньковецької-Ольгінська, Чапаєва, Дарвіна) розвивалися в той період, коли активно зводили багатоповерхові будинки [42]. Тому житло тут більше відповідало новим вимогам часу і було багатоповерховим, комфортним, надбудови тут здійснювалися рідко (виключення - вул.Городецького, 11, М.Заньковецької,3). Зауважимо, що змальовані тенденції не торкнулись лише околиць – Куренівки, Пріорки, Звіринця, Солом'янки тощо, де зберігався садибний позаміський характер забудови. У віддалених від центра районах продовжували будувати 1-2-поверхові дерев'яні, змішані і кам'яні житлові будинки середньої комфортності.

Надбудовам підлягали всі типи житла Києва: і малоповерхові житлові будинки поч.ХІХ ст.-1870-х рр., і прибуткові будинки, і особняки. Найпоширенішим варіантом була 1-2-поверхова надбудова, 3-поверхові зустрічалися вкрай рідко, так само, як і підвищення мансарди (або напівповерху) до рівня повноцінного поверху. Надбудова ж самих мансард була вкрай рідкісним явищем. Як приклад наведемо прибутковий будинок по вул. Б.Хмельницького, 50. Оригінальна мансарда з круглими вікнами-люкарнами (на сьогодні – змінені), швидше за все, була надбудована одночасно з 3-м поверхом [43].

Збільшення поверховості впливало на типологію житла. В 1-2-поверхових індивідуальних житлових будинках, як правило, жив сам власник, а приміщення I поверху могли використовуватися як магазини, склади, тощо часто змінювали або розширювали функції використання і наближалися до прибуткових будинків. Як правило, змальовані процеси підвищували прибутковість майна, хоча наведені приклади свідчать і про розорення домовласників, які намагалися позиченими коштами вести масштабні роботи. Не завжди гонитва за прибутком, психологічно підсилена «будівельною гарячкою», була виправдана економічно.

Окрім підвищення прибутку споруди покращували комфортність (опалення, ліфти, каналізація), естетичні якості, містобудівний статус, займаючи більш важливе місце в архітектурному оточенні. Візуально надбудовані об'єми майже не виділялися у забудові вулиць поруч з будинками, що одразу зводилися багатопверховими. Найчастіше надбудова поєднувалася із загальним переоформленням фасаду зі зміною його первинної стилістики. Роботи часто супроводжувалися порушенням будівельних норм і тягли за собою пошкодження нижніх поверхів, проте, надбудовані об'єми в наступні десятиліття функціонували нормально.

Найбільш активно надбудови здійснювалися в той короткий період будівельного піднесення, що і нове активне будівництво, тобто у 1890-1910-х рр. Виникнення у 1910-х рр. 7-8-поверхових будівель готувала, на нашу думку, наступну хвилю надбудов, коли вже 4-6-поверхові об'єми ставали б ще вищими. Як свідчать сучасні надбудови поверхів і мансард, технічні характеристики дореволюційного житла дозволили б це здійснити. І світова війна і революції перервали розвиток київської архітектури. Другий етап масштабних надбудов 1930-1940-х рр. значно відрізнявся – кількісно і якісно - від процесу, який ініціювали самі приватні власники.

В цілому більшість дореволюційних надбудов, на відміну від робіт 1930-1950-х рр. і сучасних, можна вважати вдалими. Це пов'язано, перш за все, з невеликими розривами в часі від моменту зведення первісного об'єму до надбудови. По-друге, роботи виконував або сам автор первин-

ного проекту, або його колеги, близькі йому за стилістичними уподобаннями, ті, що вийшли з одного кола, належали до однієї архітектурної школи. Незважаючи на стилістичні зміни від пізнього класицизму та історизму, що увібрав різноманітні напрямки (готика, романський стиль, ренесанс, бароко, класицизм, східні мотиви тощо) до інтернаціонального (декоративного), раціоналістичного модерну і модерн-класицизму (все це відбулося в Києві за якихось 50-60 років), конструктивні особливості житла, композиційні підходи, методи декорування суттєво не мінялися. Десятиліттями зберігалися будівельні матеріали, технологія виготовлення ліпних та металевих деталей. Тому архітектору кінця XIX-поч. XX ст. було значно простіше, ніж сучасним авторам, здійснити надбудову над об'ємом 5-30-річної давності. Така робота не вважалася вторинною, в проектуванні надбудов брали участь більшість відомих нам техніків і архітекторів досліджуваного періоду. Крім того, не слід забувати, що самі домовласники були зацікавлені у виконанні робіт на високому рівні. Надбудови ж довоєнні і повоєнні здійснювалися у складних економічних умовах, вони були спрямовані на швидке вирішення житлової проблеми в країні, в якій значно впав рівень соціальних вимог до комфортності житла.

Таким чином, активні надбудовчі процеси в цілому кардинально не змінили типологічно-стильовий образ міста. Це пов'язано також з тим, що навіть висотні для початку XX ст. 6-8-поверхові об'єкти залишалися співрозмірними людям та унікальному київському ландшафту, спроможному поглинути таку висотність. Містобудівні ж доміанти – церкви і дзвіниці – зберігали своє значення.

Перелік посилань

1. **Скібіцька Т. В.** Прибутковий будинок як провідний архітектурний тип у забудові міст України кінця XIX-початку XX ст. // Теорія та історія архітектури. — К., 1995. — С.106.
2. **Dixon R., Muthesius S.** Victorian architecture.— London. 1995.
3. **Репин Ю. П.** Архитектура жилища. — К., 2003. — С.50.
4. **Стрельцова Т.** Миське житло (до питання еволюції) // Архитектура України.— 1991.— №2.— С.24-25.
5. **Кириченко Е. И.** История развития многоквартирного жилого дома с последней трети ХУІІІ по начало ХХ в. Автореферат.— М., 1964. — С.7-8; Пунин А.Л.Архитектура Петербурга середины ХІХ века.— Л.1990.— С.279.
6. **Спутник по г.Киеву.** Иллюстрированный путеводитель по Киеву и его окрестностям. — К.1913.— С.5-8
7. **Практический иллюстрированный путеводитель по г.Киеву.** Изд. Ч.А. Ящевского. — К.,1913.— С.59

8. **Ясевич В. Е.** Архитектура Украины на рубеже XIX-XX веков.— К., 1988. — С.25.
9. **Обзор деятельности Киевской городской Думы за четырехлетие 1906-1910 гг.** Изд. группы гласных думы.— К., 1910. — С.7.
10. **ДАК. Ф.163.**— Оп.41. — Спр.6046.
11. **Киевлянин.** 1887.— №261.— 3 декабря.— С.2.
12. **ДАК. Ф.163.-Оп.41.**— Спр.5684.— С.3-4.
13. **Сборник Строительных постановлений для города Киева на основании Строительного Устава, обязательных постановлений Городской Думы, циркуляров и решений Правительствующего сената.** Составил И.Николаев.— К., 1913. — С.17, 21-22, 27-28
14. **Кадомська М.** Один з будинків родини Лакердів (Андріївський узвіз, 2-А) // Теорія та історія архітектури і містобудування: Зб. наук. праць. — Вип.6. — К., 2005. — С.147-155
15. **ДАК. Ф.163.- Оп.41.**— Спр.5491; Мокроусова О.Г. Історична довідка на садиби по вул.Хорива 2-4.— К. 2002
16. **Пономарьова Л.** Садиба по вулиці Золотоворітській 11. Історична довідка. — К., 2001.— Фонд наук.-техн. док. КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.
17. **ДАКО Ф.1636.- Оп.6.**— Спр.263
18. Там само
19. **Виноградова М., Кадомская М.** Застройка XIX-начала XX вв. по ул. Ярослав Вал №№22, 24, 24-б в г.Киеве. Историческая записка. — К., 1997. — Фонд наук.-техн. док. КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій
20. **Мокроусова О., Скібіцька Т.** Історико-архітектурна довідка та облікова інвентаризація на будинок по вулиці Городецького 11. — К., 2003.— Фонд наук.-техн. док. КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.
21. **Киевская сельскохозяйственная и промышленная выставка и ее участники.**— К., 1897.— С.25.
22. **ДАК.Ф.143.-Оп.2.**— Спр.2536.
23. **Мокроусова О. Г., Скібіцька Т. В.** Будинок №3/1 по вул.М.Заньковецької. Облікова інвентаризація та історична довідка. — К.2000.— Фонд наук.-техн. док. КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.
24. **ДАК. Ф.100.- Оп.1.**— Спр.633.
25. **Мокроусова О., Скібіцька Т.** Облікова інвентаризація на будинок по вул. В.Житомирській,10. — К.1999; ДАК. Ф.163.- Оп.41.— Спр.1989; ДАК. Ф.100. — Оп.1. — Спр.1145.

26. **Мокроусова О.** Облікова інвентаризація будинку – нововиявленої пам'ятки архітектури за адресою вулиця Мало-Житомирська 7.— К.1999.— Фонд наук.-техн. док. КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.
27. **Кадомська М., Хромченков В.** Житловий будинок по вул.Костьольній 3.-Звід пам'яток історії та культури України. Київ. Кн.І, ч.І. А-Л-К., 1999.—С.493;
Мокроусова О., Скібіцька Т.Облікова інвентаризація на будинок по вул. Костьольній 3. — К.2001.— Фонд наук.-техн. док. КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.
28. **ДАК. Ф.100.- Оп.1.**— Спр.2622.
29. **Кадомская М.** Памятник архитектуры. Доходный дом., ул. Михайловская,18. Историческая записка.— К., 1994.
30. **ДАКО. Ф.1.-Оп.247.**— Спр.81.
31. **Мокроусова О.** Будівельні невдачі початку ХХст. в Києві: формування правил забудови. // Українська Академія мистецтва. Дослідн. та наук.-метод. праці. — Вип.11. — К., 2004.— С.231-239
32. **Мокроусова О.** Облікова інвентаризація та історична довідка на будинок по вул.Артема 10/1. — К., 2002. — Фонд наук.-техн. док. КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій
33. **ДАК. Ф.163. - Оп.41.** — Спр.5240
34. **Мокроусова О., Скібіцька Т.** Облікова інвентаризація на будинок по вул. Б.Хмельницького 12-14.— К. 2002.— Фонд наук.-техн. док. КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій
35. **ДАК. Ф.163.- Оп.41.**— Спр.2832.
36. **ДАК. Ф.143.- Оп.2.**— Спр.1216.
37. **ДАКО. Ф.1.- Оп.251.**— Спр.112.-С.8-14.
38. **Мокроусова О.** Облікова інвентаризація на будинок по вул.Ярославська 24/26.— К.1998.— Фонд науково-технічної документації КНМЦ по охороні, реставрації і використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій; **ДАК.Ф.163.-Оп.41.**— Спр.5616
39. **Ф.163.- Оп.41.**— Спр.6316
40. **ДАК. Ф.143.- Оп.2.**— Спр.808
41. **ДАКО.Ф.1.- Оп.251.**— Спр.112. — С.20-22, 75
42. **Мокроусова О.** Розпланування нових вулиць Києва наприкінці ХІХ-початку ХХ століття як ознака будівельного піднесення // Вісник «УкрНДІ-проектреставрація». — 2005.— №3-4. — С.87-104.
43. **Мокроусова О. Г.** Історична довідка на ділянку по вул. Б.Хмельницького 50-6.— К., 2005.

Отримано 16.03.06