

Прибутковий будинок по вул.В.Житомирській,25/2 – один з кращих зразків стилю модерн у Києві

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

Історичний центр Києва, як носій кореневої історії і культурної самобутності населення, впродовж останніх десятиліть зазнав незворотних змін, втрачаючи вартісні об'єкти унікального середовища. Агресивне втручання на прадавній території стає звичайним явищем будівельної практики. Один із небагатьох засобів вплинути на ситуацію – це намагання фахівців висвітлювати історію окремих садибних ділянок, що зазвичай несуть свою частку енергетики історичної місцини. Останнім часом особлива увага звертається до естетики модерну як якісно нової філософії формотворення. Доба архітектури модерну у Києві тривала недовго, менше двох десятиліть, оскільки була перервана Першою світовою війною і подальшими політичними змаганнями. Але за цей короткий час встигли з'явитись непересічні споруди, що витримані в естетиці загальноєвропейського сприйняття масової житлової забудови початку минулого століття.

Садиба розпланована в межах «міста Ярослава», на території середньовічної укріпленої частини Верхнього Києва. Займає наріжну ділянку, виходить на червону лінію забудови двох найдавніших магістралей Шевченківського району – вулиці О.Гончара і вул.Великої Житомирської.

Ще за часів Київської Русі на цьому терені проходив головний шлях на Житомир через Лядську браму, що входила до оборонної системи довкола

міста. На початку 19 ст. вулиця, що йшла від Козиного болота (зараз Майдан Незалежності), звалася Житомирською і складалася з двох частин: нижньої (з 1869 р. – вулиця Маложитомирська) і верхньої, яка починалася від Михайлівської площі і закінчувалася на Львівському майдані (тобто – сучасна траса вулиці Великої Житомирської). Існуюча назва закріпилася з 1869 р. У 1923-1944 роках вулиця носила ім'я Горвиця А.Б. (1897-1918) – одного з керівників Січневого повстання 1918 р. у Києві.

Вулиця О.Гончара пролягає від вулиці В.Житомирської до площі Перемоги, виникла у 30-ті роки 19 ст. Більша частина вулиці прокладена через яр, що тривалий час був місцем звалища побутових відходів (цим спричинена виняткова повільність забудови вулиці – до кін. 19 ст.) Первісні назви – провулок Володимирський, вул. Маловолодимирська. У 1911-1919 рр. – вул.Столипинська, у 1919-1937 рр. – мала ім'я В.Гершуні, 1937-39 – Ладо Кецховелі, до 1996 р. – вул.Чкалова.

За первинними інформаційними джерелами, у фондах київських архівів, вдалося знайти документи, що дозволяють з'ясувати перебіг формування і первісну забудову садиби, дослідити її плани, що раніш не публікувались, встановити перелік домовласників 19 – поч. 20 ст. Наявні архівні документи і креслення дають достовірні відомості: будинок зведено у 1909 – 1910 рр. за проектом арх.І.Беляєва.

Планування кварталу в межах, що зараз існують здійснено згідно генеральному плану Києва 1837 р., який визначив на подальші роки архітектурно-планувальний розвиток міста, змінивши характер забудови району і значно розширивши його межі. На території дозолотоординського «міста Ярослава» структурні перетворення відбуваються на освоєних ділянках, планування нових кварталів здійснювалась одночасно з пробивкою і зрівнянням вулиць Верхнього міста на місці оборонних валів Старокиївської фортеці.

Саме таким чином, за новою планувальною схемою і трасуванням вулиць Верхнього міста, у 30-ті роки позаминулого століття, в сучасних межах спланована ділянка на розі вулиць Великої Житомирської і Маловолодимирської.

Перші власники наріжної садиби, Михайло і Євдокія Гребениченко, у 1836 р. продали наріжну ділянку подружжю чиновник Варфоломею і дружині його Ганні Космачевським. Найстаріший план ділянки, що вдалося до сьогодні виявити, відноситься до 1862 р.[1].

У 1863 р. нащадки Космачевських перепродали садибу дружині купця 2-ї гільдії Марії Андріївні Войтенко [2]. Але невдовзі, взимку 1865 р., власницею ділянки стала Ганна Семенівна Надсон, що мала за купчою статус – «купчиха 2 гільдії»[3].

Хоча за генеральним планом Києва 1861 р. вулиця В.Житомирська була віднесена до 1-го розряду, а вулиця Маловолодимирська – до 2-го розряду і на розі дозволялось будівництво лише цегляних будинків не менше двох поверхів, але фактично провінційна малоповерхова забудова на цій території залишається майже до кінця 19 ст.

На плані садиби 1862 р. на розі ділянки показаний двоповерховий кам'яний будинок, що мали звести домовласники. Однак цей намір не був реалізований. Зберігся цікавий лист, з яким звернулась домовласниця до київського губернатора щодо дозволу відкласти будівництво: (тут і надалі всі цитати в тексті подаються мовою оригіналу):

«Киевской 2-й гильдии купчихи Анны Надсон докладная записка. В 1861 году по разделении частей город Киева на кварталы дом мой, состоящий на углу Старожитомирской и Маловладимирской улице причислен ко 2 разряду и в усадьбе моей на угловом месте разрешено еще прежнему владельцу возвести каменную постройку. В заборе сей усадьбы издавна существует и на плане значится деревянная постройка, в которой имеется лавка и одна жилая, штукатуренная с 4-х сторон и с варистою печкою комната, посредством найма которой я имела действительный источник и облегчение в пополнение причитающихся с дома моего разного рода городских повинностей. – Между тем ныне осведомилась я что означенная постройка хотя не составляет собою никакого безобразия, ни опасности и содержится мною в совершенной искренности, предположена в сломку. – Принимая во внимание, что в сломке означенного строения не представляется никакой надобности и только уничтожением сего, необходимого строения причинится мне видимый вред, потому осмеливаюсь покорнейше просить Ваше Превосходительство сделать распоряжение об оставлении сего строения от сломки свободным, впредь до возведения мною на том же месте разрешенной каменной постройки» [4].

Однак кам'яний будинок так і не було зведено впродовж наступних років. На плані, який склав у березні 1870 р. київський міський землемір О.Терський (рисунок 1), бачимо анотовану схему забудови садиби, що мала доволі звичайну структуру небагатого міського домовласництва того часу. В глибині садиби розміщувались дерев'яні споруди – одноповерховий особняк, житловий флігель і служби: каретний сарай, стайня, амбар, дров'яник. На розі ділянки, головним фасадом на вул. Велику Житомирську, знаходилась невелика крамниця з житловим приміщенням. За описом крамниця була усередині обштукатурена, з великою варистою пічкою, з дерев'яними сіньми і двома ходами. За відомостями власниці садиби на 1868 р., в цій крамниці було влаштовано «питейное заведение». Крамничку від двору з житловими і господарськими спорудами відокремлював чималий город, що виходив на обидві вулиці.



Рисунок 1. План наріжної садиби. 1890 р.

Масмо детальний опис всіх садибних споруд, що був складений в зв'язку із заставою майна Ганни Надсон у Київському міському товаристві взаємного кредиту [5]. Цей опис для нас особливо цікавий: з тогочасною садибою пов'язане ім'я поета Семена Яковича Надсона (26 грудня 1862, Санкт-Петербург — 31 січня 1887, Ялта). Власниця садиби була рідною тіткою поета (сестрою його рано померлого батька) і майбутній поет жив у неї за одними відомостями [6] у дитинстві разом із своїми батьками, а за іншими [7] – провів тут свої гімназичні роки.

Про раннє дитинство С.Надсона відоме дуже мало. Втім, на цей час проливають деяке світло уривки із автобіографії самого поета, знайдені у його посмертних паперах. Можливо, що саме про житловий будиночок у глибині садиби на розі вулиць В. Житомирської і Маловолодимирської йдеться у споминах поета: «Когда случается мне представлять себе мое детство, прежде всего встает передо мною наш маленький флигелек в Киеве. В низких комнатах с неуклюжими широкими печами, с цветами и занавесками на окнах, с дешевенькими обоями и некрасивой, но зато удобной и прочной мебелью прошло мое первое, раннее детство» [8].

На сьогодні поезія С.Надсона маловідома широкому колу читачів, але свого часу він був, як казали російською, «власителем умов». А.П.Чехов писав 26 января 1887 г. письменнику і видавцю М.О.Лейкіну: «Отчего пе-

тербургская литературная братия не служила панихиды по Надсону? Надсон — поэт гораздо больший, чем все современные поэты, взятые вместе и посыпанные богами. Из всей молодежи, начавшей писать на моих глазах, только и можно отметить трех: Гаршина, Короленко и Надсона» [9].

Після смерті домовласниці А.Надсон садиба була призначена для продажу з торгів за борги. В газеті «Киевский телеграф» за 12 січня 1873 р. було опубліковане оголошення: «Совет Киевского городского общества взаимного кредита объявляет, что в присутствии его будет продаваться 22-го марта 1873 года с узаконенною через 3 дня переторжкою одноэтажный деревянный на каменном фундаменте дом с двумя флигелями деревянными, службами и усадьбою в количестве 254 кв. саж., состоящий в Старокиевской г.Киева части по Житомирской и Маловладимирской улицам под №325, принадлежащий умершей киевской купчиче Анне Семеновне Надсон и оценен в 2500 рублей» [10].

Проте торги не відбулися: векселя покійної матері оплатив її син – купець Адам Іванович Надсон і звільнив усе майно від застави. Згодом, до кінця 1909 р. садиба залишалась у власності членів родини Надсон.

На початку 20 століття якісно змінюється типологія садибних комплексів, швидко зникають просторові утворення міських дворів з малоповерховими житловими і господарчими будівлями.

Збільшення населення Києва, швидкий розвиток промисловості і торгівлі обумовили зростання цін на землю і квартири і домовласництво стає вигідним уміщенням капіталу. Багатоповерхові прибуткові будинки стають визначальним елементом міських ансамблів з щільною периметральною забудовою кварталів, вони ж обумовлюють новий масштаб і силуєт забудови.

Згідно з новими естетичними та утилітарними потребами змінюється і вигляд садиби на розі В.Житомирської,25/2.

28 січня 1909 р. була оформлена купча, за якою ділянку придбав інженер шляхів сполучення Всеволод Якович Демченко (березень 1875 – 20 вересня 1933).

«Выпись из крепостной Киевского Нотариального Архива книги по Старокиевскому г.Киева участку за 1910 год.

Тисяча девятьсот десятого года января двадцать третьего дня к Киевскому нотариусу Николаю Александровичу Воробьеву...явились лично нотариусу известные и к совершению актов законную правоспособность имеющие: жена киевского мещанина Евдокия Ивановна Надсон и инженер путей сообщения Всеволод Яковлевич Демченко...

объявили, что совершают купчую крепость, по которой Евдокия Ивановна Надсон продала Всеволоду Яковлевичу Демченко собственное свое недвижимое имение, состоящее в г. Киеве Старокиевского участка на углу Мало-Владимирской и Б.Житомирской улице под №, как заявили стороны вторым-двадцать пятым, доставшееся продавице по раздельному с сестрою ея, Мариєю Ивановною Батухиною акту, утвержденному 18 сентября 1889 года, заключающееся в усадебном с постройками месте, мерою по акту укрепления 267 й тридцать семь сорок девятыми квадратными сажень в границах согласно объяснению сторон Малой Владимирской и Б.Житомирской. Означенное выше имение поступает в продажу Демченко в полном онаго составе со всею землею, сколько таковой окажется в действительности в натуре, более или менее прописанного выше количества без всякого исключения и без взаимных претензий сторон за излишек или недостачу земли против прописанной выше меры. Продажа совершена за условленную цену 49 тысяч рублей» [11].

Однак фактично продаж відбувся ще до офіційного оформлення купчої: 26 жовтня 1909 р. Київська міська управа затвердила проект нового наріжного будинку в садибі В.Демченка.

Будівельні роботи розпочались взимку 1910 р.: у лютому до газети «Киевская мысль» за 1910 р. розміщено малюнок художника Г.Бурданова з надписом «Домик, где жил Надсон в Киеве (угол М.Владимирской и Б.Житомирской), на днях снесенный» (рисунок 2).

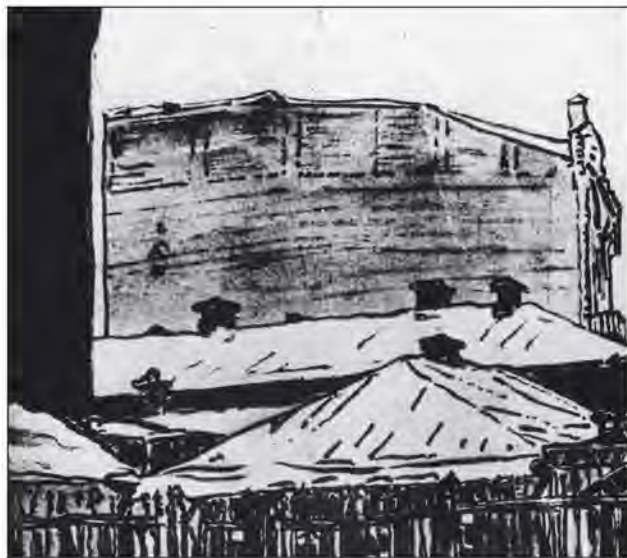


Рисунок 2. Малюнок Г.Бурданова, 1910 р.

Аналіз періодичних видань свідчить, що В.Демченко, добре орієнтований в кон'юктурі будівельного ринку, не випадково поспішав підготувати і почати будівництво багатоповерхового прибуткового будинку. Газета «Киевлянин» восени 1909 р. повідомляла: «Текущий строительный сезон в Киеве проходит несколько нерешительно... Строительных материалов в предложении достаточно и цена на них стоит теперь умеренная» [12].

Однак вже в січні-березні 1910 р. ця ж газета дає відомості щодо зміни ситуації на ринку: «Домостроительство в Киеве в наступающем строительном сезоне примет крупные размеры. Ожидают даже строительной горячки. Совершается очень много сделок по покупке свободных усадебных участков, на которых с весны будет начата постройка домов. Побудительной причиной к широкому домостроительству в Киеве являются высокие цены на квартиры, которые делают очень выгодным домостроительство и домовладение... Одним из следствий большого оживления в области домостроительства является значительное повышение цен на кирпич... Другим следствием большого оживления домостроительства является повышение цен на усадебные места и обилие сделок по продаже усадеб. В районе Старого города на таких улицах как Б.Житомирская, М.Владимирская и др. были продажные сделки по 189-200 руб. за сажень. Сильное оживление домостроительства, ставшее возможным вследствие обилия свободных капиталов и поднятия курса бумаг, уничтожит наблюдавшийся в Киеве недостаток квартир и вызванный этим квартирный кризис» [13].

Проект будинку В.Демченка по В.Житомирській, 25/2 (рисунки 3-6) склав архітектор І.І.Беляєв (2.07.1872 – 5.10.1913, Кишинів), випускник Імператорської Академії мистецтв у Санкт-Петербурзі. До 1910 р. для В.Демченка були вже зведені три прибуткові будинки у Києві (навидимо за сучасними назвами вулиць та існуючою нумерацією): вул.Заньковецька, 7; вул.Ольгінська, 3 (споруда зруйнована у 1941 р.) та вул.арх.Городецького, 17/1. Два останні зведені саме за проектами

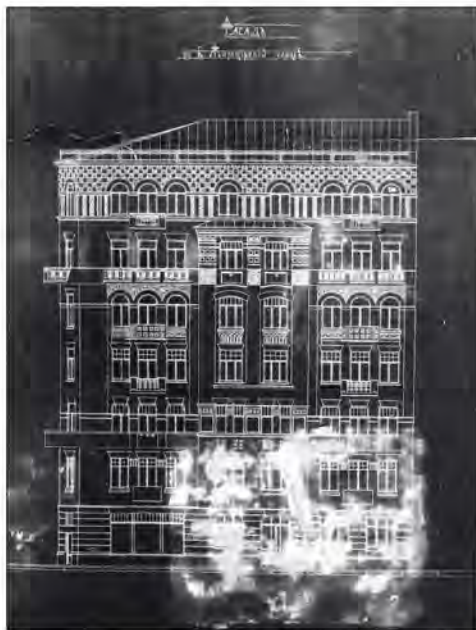


Рисунок 3. Проект 1909 р. Фасад.

І.Беляєва. До речі, той самий архітектор – автор проекту особняка Демченка по вул.Єлизаветинській (1911 рік, сучасна адреса – вул.Пилипа Орлика, 3 – Академія правових наук України).

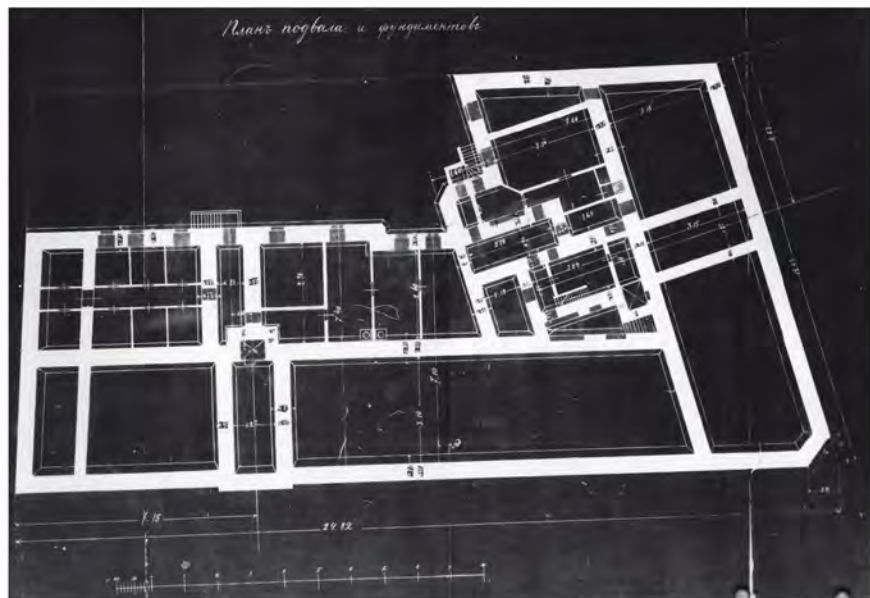


Рисунок 4. План підвалу. 1909 р.

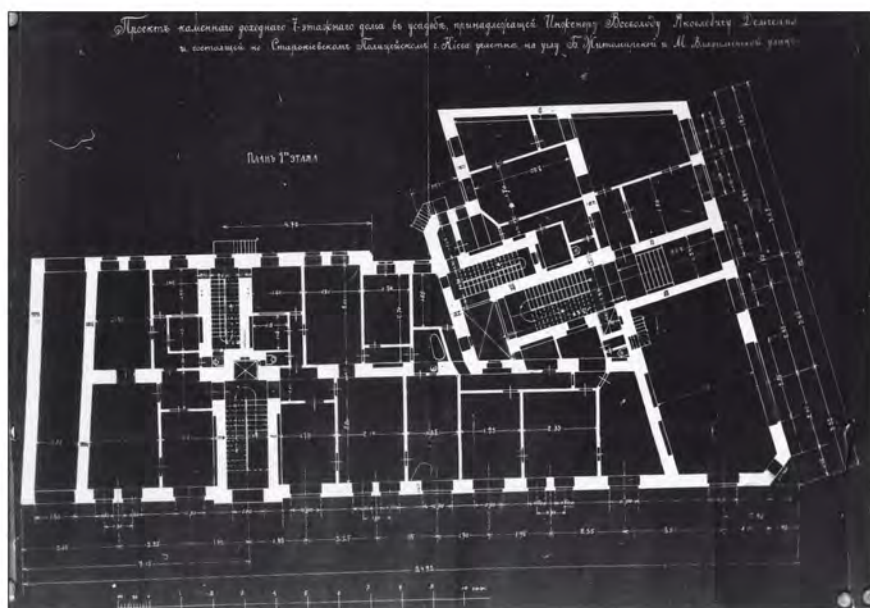


Рисунок 5. План 1-го поверху. 1909 р.

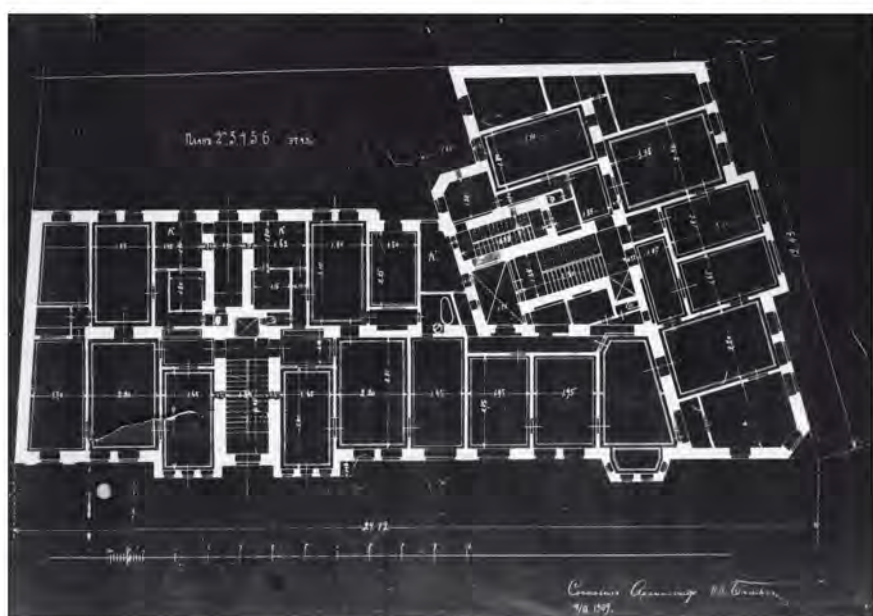


Рисунок 6. План 2-6 поверхів. 1909 р.

Інженер В.Я.Демченко – особа примітна в суспільному житті Києва поч. 20 ст. У різні роки він був почесним мировим суддею, гласним Київської міської Думи, гласним Київського повітового земського зібрання, головою Імператорського товариства судноплавства, головою опікунської ради Київського річкового училища, старшиною Зібрання домовласників Києва, почесним учасником або попечителем багатьох інших громадських та благодійних установ. Він став депутатом IV Державної Думи від міста Києва (висунутий на вибори Київським Клубом російських націоналістів).

В архівній справі з проектом будинку по В.Житомирській,25/2 немає підписи архітектора щодо авторського нагляду. Є підстави вважати, що сам домовласник, будучи фаховим інженером, керував будівельними роботами.

Це припущення підтверджують курйозні газетні матеріали: у ілюстрованому додатку до популярному часопису «Киевская мысль» за 1910 р. опубліковане зображення будинку у стадії будівництва. На другому плані – допоміжна башта, що була споруджена для підняття важких конструкцій та інших робіт при зведенні цього височенного, для свого часу, будинку (рисунок 7). Але, мабуть, розрахунки виявились неточними і башта – накренилася.

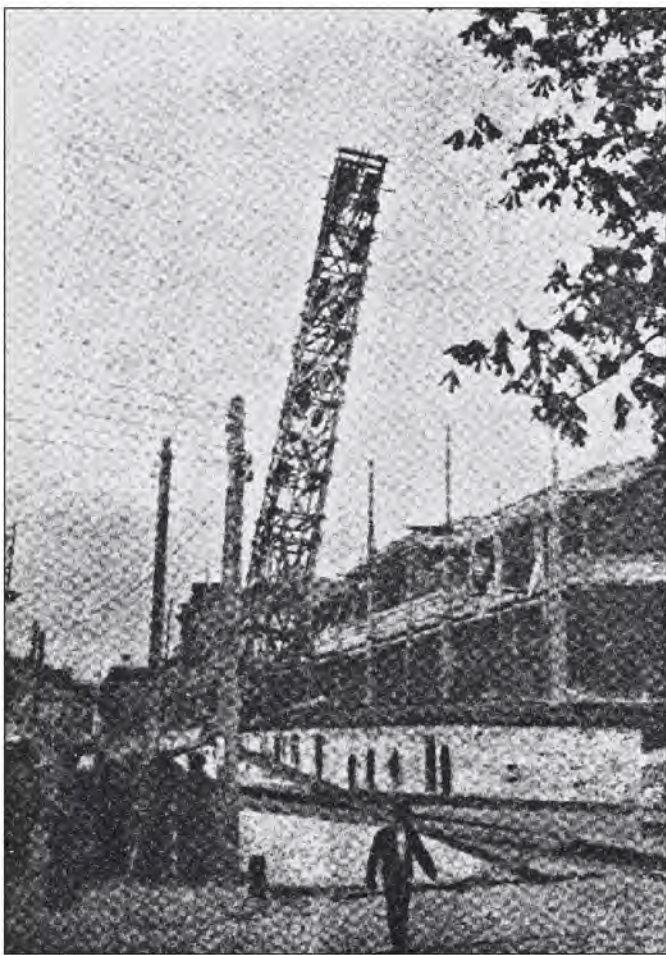


Рисунок 7. Початок будівництва. 1910 р.

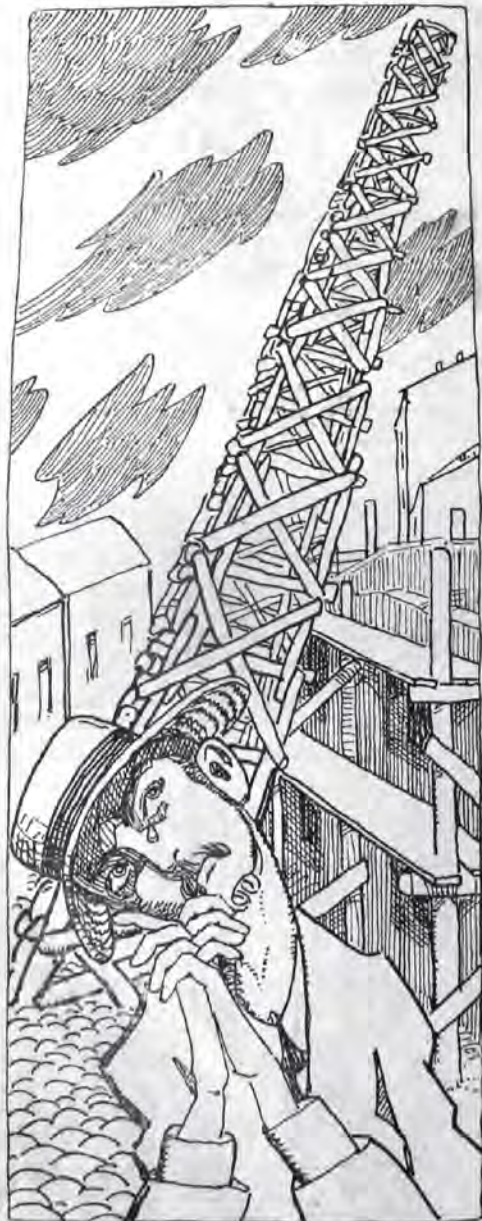
Розміщена з цього приводу карикатура на Демченка з написом «Я и забыл, что эта постройка для себя» (рисунок 8), – є відголосом про скандал, що тривав під час спорудження його прибуткових будинків. Як гласний київської міської думи, В.Демченко кілька років очолював так звану «мостову» комісію, що опікувалась станом вулиць. Якраз у 1908-1909 рр. Київ отримав чималу позику, використану на бруківку частини центральних вулиць міста гранітними кубиками. «Відтак Київ став першим містом в імперії, де 1909 р. з'явилися такі гарні бруковані вулиці – в Одесі та Москві лише згодом. Граніт для бруківки завозився зі Швеції, для мозаїкових бруківок – з Волині...Гласного звинувачували в розкраданні мільйонного займу в корисливих цілях, мовляв, на гроші, призначені ля брукування, Демченко будує собі висотні будинки в центрі міста» [14].

Судячи з опису будинку по В.Житомирській,25, що склав сам домовласник в червні 1910 р., будівля на той час була вже споруджена «начорно». Залишалось завершити внутрішні опорядження та обладнання, настилення підлоги, влаштування ліфтів. Ці роботи були зроблені ще до закінчення будівельного сезону: 26 жовтня 1910 р. ревізор Київського міського товариства взаємного кредиту повідомив: «Я осматривал дом г.Демченко. Он совершенно окончен и часть квартир занята жильцами» [15].

Двосекційна структура споруди характерна для прибуткових будинків високого рівня комфорту, що призначались для спроможних орендарів: на 2-6 поверхах розміщувались багатокімнатні квартири, по дві на секцію, 1-й поверх використовувався під магазини з житловими кімнатами. Свого часу – це був найвищий будинок на вул. В.Житомирській та навколишніх кварталах.

В 1917 р. домовласник одержує грошову позику під заставу садиби. В зв'язку з цим архітектор Є.Брадтман складає план тогочасної садиби, її оцінку та опис споруд:

«Каменный 7-ми этажный, крытый железом дом. Парадных лестниц две, лестница со стороны Б.Житомирской улицы мраморная, другая со стороны Стольпинской гранитная. Чер-



Я и забыл, что эта постройка
для себя.

Рисунок 8. Карикатура на невдалий будівельний досвід власника

ная лестница гранитная. Квартиры имеют все удобства, полы паркетные. При парадных лестницах устроен лифт. Отопление всего дома центральное. При парадной лестнице со стороны Б.Житомирской улицы в 1-м этаже устроены: 1 магазин с 3 комнатами, 1 магазин и две комнаты и одна из 6 комнат. Со стороны Столыпинской улицы во всех этажах по 2 квартиры из 5 комнат за исключением 1-го этажа, в котором 1 квартира из 5-ти комнат и одна из 3 комнат. Всех кубических сажень 3187,5.

Погреб и дровяники под асфальтовой мостовой двора. Погреба перекрыты сводами» [16].

За підсумками оціночної комісії у січні 1918 р. домовласнику під заставу садиби була видана позика – 300 тисяч рублів стандартним терміном на 38 років і 4 місяця. Але у 1922 р., звісно, садиба була націоналізована згідно Декрету ЦВКа України «Про відміну права приватної власності на нерухомість у містах» від 29 червня 1919 р. Колишній домовласник емігрував у 1919 р. спочатку до Австрії, згодом переїхав до Німеччини, помер у Італії.

У подальшому будинок використовувався, в основному, за первісним призначенням – як житлова споруда. Квартири переплановані під комунальне житло.

Реставраційне завдання на проведення ремонтно-реставраційних робіт було розроблене у 1990 р. в інституті «Укрпроектреставрація» (архітектор

В.К.Хромченко) на замовлення інституту «Укржилремпроект».

Будинок був відселений у 1996-1997 рр. (рисунки 9, 10). Проект реконструкції будинку з надбудовою мансардного поверху складений у КПМ-1 інституту «Укржилремпроект». Автор проекту – архітектор Л.І.Ленючева. Генпідрядником виступав інститут «Укрпроектреставрація». Проектом передбачалося перепланування із заміною дерев'яних перекриттів на монолітні залізобетонні і утеплення фасадів зсередини комішевою плитою. Реконструкція з надбудовою мансарди тривала протягом 1999-2002 рр.



Рисунок 9. Наріжжя будинку по В.Житомирський,25. Фото 1999 р.



Рисунок 10. Фасад з боку вул.О.Гончара. Фото 1999 р.

Будинок виходить на фронт строчної забудови двох вулиць, Г-подібний в плані, шестиповерховий з цокольним ярусом, підвалом та надбудованою мансардою (рисунок 11). Фасади виконані у формах раціонального модерну, основним засобом художньої значущості є ритм великих площин стіни, що відображає конструктивну логіку будівлі.

В архітектурному вирішенні будівлі знайшли втілення основні характеристики, що притаманні естетиці модерна, – свідомий розрахунок на гостру виразність, виявлення пластики об'ємів, тенденція максимального використання можливостей матеріалів та конструкцій. Фасади виконані в лицевій цеглі з облицюванням колотим гранітом цокольного поверху та крупнофактурним тинькуванням 1-го поверху і міжповерхового пояса над ним, 2-й поверх оброблений рустом.

Різні за композицією і довжиною головні фасади мають загальні вертикальні акценти у вигляді багатопверхових еркерів і завершення розкріповок стін низькими щипцями. Вузький зрізаний ріг будинку акцентований балконами з металевою огорожею і аттиком. Вінчаюча частина фасаду оформлена геометричним орнаментом кладки в міжповерховому поясі і в простінках вікон. У зв'язку із зміною дерев'яних перекриттів не вдалось

зберегти у інтер'єрах елементи першого внутрішнього оздоблення, що були теж витримані в стилістиці модерну.



Рисунок 11. На розі вулиць В.Житомирської та О.Гончара.
Квітень 2012 р.

Формуючи фронт забудови кварталу з боку вулиць В.Житомирської та О.Гончара, будинок є невід'ємною частиною історичного середовища та образно-стильової системи заповідних вулиць Старого міста. Архітектурний образ будинку, виразний як в об'ємах, так і в ретельно пророблених архітектурних деталях, гармонійно сприймається в загальній структурі та силуеті архітектурно-історичного ядра міста.

1. ДАМК (Державний архів м. Києва). – Ф. 163, оп. 41, спр. 2. – Л.28.
2. ЦДІАУ (Центральний державний історичний архів України).- Ф.486. – Оп.5. – Спр.441. – Л.142-143.
3. ЦДІАУ. – Ф.486.- Оп.5, спр.466. – Л.28-29.
4. ДАМК. – Ф.163. – Оп.41, спр.2. – Л.28.
5. ДАМК. – Ф.143. – Оп.1, спр.258. – Л.1.
6. Хінкулов Л. Літературні зустрічі. – К., 1980. – С.119-122.
7. Київ. Енциклопедичний довідник. – К., 1982. – С.90-91.
8. Венгеров С.А. Критико-биографический словарь русских писателей и ученых. – Т. 3. – СПб., 1892
9. Чехов А. П. Полное собрание сочинений и писем: В 30 т. Письма: В 12 т. / АН СССР. Ин-т мировой лит. им.А.М.Горького. – М.: Наука, 1974-1983. Т.2. Письма, 1887 – сентябрь 1888. – М.: Наука, 1975. – С.20-21.
10. Киевский телеграф. 1873. – № 6. – С.4.
11. ДАМК. – Ф.100. – Оп. 1. – Спр.820.
12. Киевлянин. 1909. – № 217. – С.2.
13. Киевлянин. 1910. – № 14. – С.3; № 66. – С.7.
14. Друг О., Малаков Д. Особняки Києва. – К.: Київ, 2004. – С.214.
15. ДАМК. – Ф. 143. – Оп.2. – Спр.521. – Л.24.
16. ДАМК. – Ф. 100. – Оп.1. – Спр.821. – Л.41.

Отримано 24.04.2012