

DOI: 10.32347/2076-815x.2026.91.141-150

УДК 72.03"18"/477-25

канд.арх., доцент **Козакова О.М.**,

kozakova.om@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0003-0593-266X,

Київський національний університет будівництва і архітектури

## СПЕЦИФІКА ЗАБУДОВИ КИЄВА ДОБИ МОДЕРНУ І ОСОБЛИВОСТІ ПРОЄКТУВАННЯ

*Досліджено проблеми, які пов'язані з сучасним використанням історичної забудови доби модерну в Києві. Зазначено, що основним типом будівлі модерну в Києві став прибутковий середньо- і багатопверховий житловий будинок. На відміну від об'єктів європейського модерну з проявом стилю в плануванні і інтер'єрах, в Києві модерн мав характер стилю фасадів без проявів в інтер'єрах і плануванні. Визначено ряд проблем використання будівель модерну, пов'язаних як з наслідками тогочасного законодавства, так і з сучасними проблемами, зумовленими війною. Наукова новизна дослідження полягає в тому, що стиль модерн в забудові Києва досліджується з точки зору проблем її сучасного використання, особливо в умовах російсько-української війни.*

*Ключові слова:* специфіка забудови; Київ, доба модерну; особливості проектування; громадські і житлові будівлі.

**Вступ.** Стиль модерн в Києві, на відміну від європейських країн, не став «тотальним простором мистецтва» з поєднанням стилістики фасадів і внутрішніх просторів інтер'єрів, натомість залишився в основному «фасадним стилем» без проявів в плануванні чи декоруванні інтер'єрів. На відміну від громадських об'єктів, проектування прибуткових будинків відбувалось за усталеною схемою для прибуткового житла, тільки фасади прикрашались декором модерну, іноді вікна було зроблено оригінальної форми, тощо. Приклади проявів модерну в розплануванні були рідкісними.

**Постановка проблеми.** Значну частину історичної спадщини Києва сьогодні становить забудова стилю модерн, представлена в основному колишніми прибутковими будинками. Оскільки ці об'єкти і досі використовуються як житло і розташовані в центральних районах, виникає ряд проблем, пов'язаних зі збереженням їх первісного вигляду і експлуатацією в умовах війни при відсутності опалення і електрики.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Були опрацьовані джерела за такими напрямками:

- проблеми мистецтва і мистецтвознавства [1,2,3,5,7,8,14,16];
- стилі в архітектурі і мистецтві [5,6];

- дизайн [9,10,12,13,15];
- охорона культурної спадщини [11];
- проблеми, зумовлені впливом війни на культурну спадщину [2,3].

**Метою публікації** є аналіз специфіки забудови Києва доби модерну і особливостей проектування.

**Актуальність дослідження** полягає в тому, що сьогодні такі будівлі становлять значну частину історичної забудови столиці, більшість з них включена до пам'яткоохоронного реєстру, що накладає певні вимоги в їх використанні. Оскільки стиль модерн в основному проявився в житлових будинках, які і зараз виконують свою функцію, виникає складність збереження їх первісного вигляду, особливо в інтер'єрах, оскільки ці квартири знаходяться в приватній власності. Ряд нових проблем проживання в таких будинках зумовлений російсько-українською війною.

**Наукова новизна дослідження** полягає в тому, що стиль модерн в забудові Києва досліджується з точки зору проблем її сучасного використання, особливо в умовах російсько-української війни.

**Основна частина. Вплив законодавства XIX століття на забудову Києва доби модерну.** Тема забудови Києва доби модерну досліджувалася багатьма вченими. Розглядалася містобудівна специфіка і проектна діяльність. Водночас, на наш погляд, містобудівні особливості і проектування окремих громадських і житлових об'єктів повинно розглядатись комплексно, оскільки містобудівна специфіка напряму визначала розташування, поверховість, тип плану і загальний образ об'єкту.

Насамперед варто зазначити, що забудова модерну припали на період так званого «будівельного буму», що насамперед вплинуло на щільність забудови земельних ділянок. Ще однією помітною особливістю стало поширення стилю модерн в основному на новий тип житла – прибутковий середньо- (а іноді багатоповерховий) житловий будинок.

Втім, стиль модерн у Києві підпорядковувався тим правилам забудови, які були визначені ще в XIX столітті.

Відомо, що в другій половині XIX століття містобудівна ситуація в Києві зумовлювалася планом міста 1837 року, і саме в цьому плані був закладений південний і південно-західний вектори розвитку міста. Натомість новий план 1861 року мав певні зміни, зокрема включення в межі міста Шулявки, Куренівки та Лук'янівки. Тоді ж було офіційно впроваджено розподіл вулиць Києва на чотири розряди, що вплинуло на специфіку забудови в центральних престижних районах і на околицях. Ці вимоги були зазначені в «Сборнике строительных постановлений для города Киева на основании Строительного

Устава, обязательных постановлений городской Думы, циркуляров и решений Правительствующего сената».

Згідно «Сборника...» до першого розряду було віднесено 49 вулиць і площ в Старокиївській, Подільській, Плоській, Дворцовій, Либідській і Бульварній частинах (найбільше в Старокиївській частині). До проєктування житлових і громадських будівель першого розряду була найбільша увага, це була найбільш репрезентативна частина забудови, тому проєкт розробляв дипломований архітектор або цивільний інженер з правом авторського нагляду за будівництвом, це мав бути індивідуальний проєкт цегляної будівлі з поверховістю не нижче двох поверхів.

Не такі серйозні вимоги висувались до вулиць другого розряду, де поряд з цегляними дозволялось будівництво змішаних будівель з цегляним нижнім поверхом і дерев'яним верхнім. До другого розряду відносили 37 вулиць в Старокиївській, Подільській, Плоській, Либедській частині і частину вулиць Дворцової частини і частину Бібіковського бульвару, які не увійшли до 1 розряду.

Відповідно, ще менше вимог висувалося до вулиць третього і четвертого розрядів. Так, до третього розряду відносили 15 вулиць у Старокиївській, Подільській, Либідській і Бульварній частинах. Дозволялось будівництво як цегляних, так і дерев'яних об'єктів. Вулиці четвертого розряду забудовувались дерев'яними будівлями, крім кутової забудови, на яку розповсюджувалися правила забудови вулиць вищих розрядів.

Будинки з втіленням стилістиці модерну в інтер'єрах були поодинокими. Хоча часто прикладом інтер'єрів модерну називають «Будинок з химерами» (Рис.1), по суті це авторський стиль архітектора Городецького. Натомість прикладами інтер'єрів європейського модерну є інтер'єри клініки Качковського на вул. Гончара,33 і кімнати в стилі модерн в так званому «Шоколадному будинку» на Печерську (Рис.2).

### **Сучасні проблеми забудови модерну**

Проблем, які виникають сьогодні з об'єктами модерну, декілька.

Перша з них пов'язана з тим, що внаслідок Другої світової війни і численних ремонтів і перебудов багато об'єктів втратило свій первісний вигляд і частину декору, а майже всі об'єкти цього періоду, прилеглі до Хрещатика, – ще і інтер'єрне оздоблення. Саме тому відновлення їх первісного вигляду – це досить складна реставраційна робота з одночасним дослідженням іконографічних джерел, натурних обстежень, проведенням лабораторних досліджень залишків первісних оздоблювальних шарів, тощо. Це помітно на прикладі відновлення первісного вигляду колишньої клініки Качковського на вул. Гончара.



Рис.1. Парадні сходи «Будинку з химерами». Фото з фондів Ю.Івашко.



Рис.2. Кімната модерну в «Шоколадному будинку». Фото Ю.Івашко.

Другим таким прикладом є перепрофілювання колишньої квартири Родзянка під театр «Сузір'я» на Ярославовому Валу, коли досліджувались навіть залишки первісних англійських шпалер. Втім, ці приклади є поодинокими, оскільки фахова реставрація включно з дотриманням первісної колористики, відновленням первісного вигляду інтер'єру є складним і дорогим процесом.

Друга проблема пов'язана з тим, що через ряд причин «фасадний» будинок міг не зберегтися, і з вулиці проглядаються колишні дворові флігелі, які мають невиразну архітектуру. Така ситуація зумовлена тодішнім законодавством, яке по суті не регламентувало дворову забудову.

Третя проблема пов'язана з тим, що навіть тоді, коли об'єкт внесено до пам'яткоохоронного реєстру, не завжди чітко прописано, що саме є об'єктом охорони – зовнішні фасади чи цілісний об'єкт з первісним плануванням і інтер'єрами. Це призводить до того, що зберігається лише головний фасад будівлі, а планування і інтер'єри змінюються. Так сталося з інтер'єрами будинку Мороза на вул. Володимирській, які являли собою рідкісний для Києва приклад поєднання стилістики модерну на фасадах і в інтер'єрах. В стилістиці модерну було виконано ліпний декор в квартирах і печі. До сьогодні зберігся декор парадного вестибюлю з фігурою дівчини, однак первісний світильник в її руці замінено на квітку.

Четверта проблема пов'язана з тим, що прибуткові будинки Києва доби модерну мали анфіладне планування, яке було типовим для ХІХ-початку ХХ століття, однак не відповідає сучасним вимогам. До того ж, через те, що вимоги зовнішнього вигляду регламентувалися лише відносно головного фасаду, дворовий фасад з «чорними» сходами і прилеглими до них обслуговуючими приміщеннями набував неестетичного вигляду.

П'ята проблема проявилася в часи російсько-української війни. При тривалих відключеннях світла жителі почали масово використовувати потужні зарядні станції, на які не розраховані електромережі в старих будинках, що відповідно вимагає заміни проводки. Тривала відсутність опалення продемонструвала наскільки холодними є будинки в залежності від висоти стель. Так, в будинках доби модерну висота стель була від 3 до 4,5 м, а в нижніх поверхах і до 6 м. Найвищими були стелі престижних поверхів, натомість верхні поверхи були «бюджетними», а відтак нижчими. Для порівняння – висота стель в «сталінках» була 3 м і вище, в «хрущовках» по стандарту 2,5 м. Якщо врахувати ще і наявність в будинках модерну великих вікон, зрозуміло, що в них відчутні втрати тепла, що потребує включення додаткових обігрівачів.

Шоста проблема також пов'язана з впливом війни на культурну спадщину. Як виявилось, особливо в регіонах відсутня документація на історичні об'єкти, частина з них досі не внесена до реєстру, що ускладнює заходи з їх відбудови. Так само тільки почався процес цифровізації пам'яток архітектури.

Сьома проблема полягає в тому, що такі об'єкти слід розрахувати на інклюзивність, обладнати їх пандусами. Слід також врахувати, що частина середньо поверхових будинків мають сходи, але не мають ліфтів, що створює проблеми для людей на кіріслі колісному і людей з ампутаціями.

### **Висновки**

Аналіз містобудівного законодавства Києва II половини XIX століття довів, що частина проблем з історичною спадщиною, яка виникає зараз, зумовлена саме тогочасним законодавством, яке по суті розділило місто на «елітні» і «неелітні» райони. В сучасних умовах ці «неелітні» колись райони з архітектурою нижчого рівня опиняються в центральних районах. В разі втрати «фасадного» будинку хаотична дворова забудова флігелями проглядається з вулиці. Закладена в законодавстві XIX століття проблема стосується невідповідності вимог до «фасадного», «чільного» будинку і дворової забудови. Якщо «парадний» будинок втрачається, виникає проблема будівництва на його місці нового об'єкту, який «закриє» дворову забудову або взагалі знести дворову забудову і вести нове будівництво на всій території ділянки. Втім, проблема при цьому може виникнути, якщо вся садиба має охоронний статус включно з флігелями у дворі.

Визначено сім проблем, пов'язаних із забудовою доби модерну:

- 1) втрата первісного вигляду і лише поодинокі приклади відтворення включно з поліхромією, декором і інтер'єрами;
- 2) у разі втрати «фасадного» будинку з вулиці відкривається мало естетична забудова дворовими флігелями;
- 3) не врегульовано, що саме є предметом охорони: фасади чи вся будівля з плануванням і інтер'єрами;
- 4) невідповідність анфіладного планування і розпланування квартир на «парадну» і «обслуговуючу» частини сучасним вимогам комфорту;
- 5) проблеми перебування в таких будинках при тривалих відключеннях світла і опалення: великі втрати тепла через високі стелі і вікна і не розрахованість електромереж на підключення потужних зарядних станцій і обігрівачів;
- 6) відсутність вичерпної документації по об'єктах і цифровізації;
- 7) необхідність забезпечення вимог інклюзивності.

### Список літератури

1. Gryglewski P., Ivashko Y., Chernyshev D., Chang P., Dmytrenko A. Art as a message realized through various means of artistic expression. *Art Inquiry. Recherches sur les arts*, 2020. Vol. XXII. P. 57–88.
2. Ivashko Y., Pawlowska A., Kusnierz-Krupa D., Dmytrenko A. Problems of replacing museum exhibitions during the Russian-Ukrainian war. *Museologica Brunensia*, 2024. Vol. 13, No. 2. P. 38–45.
3. Ivashko Y., Pawlowska A. Transformations of Exhibitions in War-Affected Ukraine: Perspectives on Art-Driven Inclusion and Socialization. *Muzeológia a kultúrne dedičstvo*, 2025. Vol. 13, No. 2. P. 43–63.
4. Ivashko Y., Pabich M., Toporkov V., Kravchuk O., Bigaj P. Problems of Repurposing the Monuments of Residential Architecture for Cultural and Artistic Function. *International Journal of Conservation Science*, 2025. Vol. 16, issue 2. P. 947-964.
5. Żychowska M., Sandu I., Ivashko Y., Dmytrenko A., Ivashko O., Morklyanyk O. Style as a Reflection of Ideology of the Authorities . *Art Inquiry. Recherches sur les arts*, 2022. Vol. XXIV. P. 273 -297.
6. Зиміна С.Б. Стили інтер'єру: навч. посіб. К : Довіра, 2018. 360 с.
7. Нариси з історії образотворчого мистецтва України ХХ ст – Інститут проблем сучасного мистецтва Академії мистецтв України В 2-х кн. К.: Інтертехнологія, 2006. Кн.1. 544 с.
8. Нариси з історії образотворчого мистецтва України ХХ ст – Інститут проблем сучасного мистецтва Академії мистецтв України В 2-х кн. К.: Інтертехнологія, 2006. Кн.2. 656 с.
9. Олійник О.П., Гнатюк Л.Р., Чернявський В.Г. Основи дизайну інтер'єру : навч. посіб. К.: НАУ, 2011. 228 с.
10. Печенюк Т. Основи кольорознавства: навчальний посібник. Л.: Вежа, 2016. 120 с.
11. Прибега Л.В. Охорона та реставрація об'єктів архітектурно – містобудівної спадщини України: методологічний аспект. К.: Мистецтво. 2009. 304 с.
12. Реставрація творів мистецтва. Вибрані дипломні роботи студентів спеціалізації «Реставрація творів мистецтва» . Упорядник М. Бевз, О. Стасюк. Львів: Видавництво Львівської Політехніки, 2025. 66 с.
13. Селівачов М. Лексикон української орнаментики ( Іконографія, номінація, стилістика, типологія) /навч. посібник. К.: Ант, 2005. 400 с.
14. Сидоренко В.Д. Візуальне мистецтво від авангардних зрушень до новітніх спрямувань: Розвиток візуального мистецтва України ХХ-ХХІ

століття. Ін-т проблем сучасн. мист-ва Акад. мист-в України. К.: ВХ [студіо], 2008. 188 с.

15. Тімохін В.О., Шебек Н.М., Малік Т.В., Житкова Н.Ю., Третяк Ю.В. та ін. Основи дизайну архітектурного середовища: підручник /В.О.Тімохін [та ін.]; Київськ. нац. ун-т буд. і арх-ри. Київ: Основа, 2010. 395 с.

16. Чернявський В.Г., Кузнецова І.О., Кара-Васильєва Т.В., Чегусова З.А. Синтез мистецтв: навч. Посібник. К.: НАУ, 2012 320 с.

Assistant Professor **Olena Kozakova**,  
Kyiv National University of Construction and Architecture

### **SPECIFICITIES OF BUILDING IN KYIV IN THE MODERN AGE AND DESIGN FEATURES**

The problems associated with the modern use of historical buildings of the Art Nouveau era in Kyiv are investigated. It is noted that the main type of Art Nouveau building in Kyiv has become a profitable medium- and multi-storey residential building. Unlike European Art Nouveau objects with a manifestation of the style in planning and interiors, in Kyiv Art Nouveau had the character of a facade style without manifestations in interiors and planning. A number of problems of using Art Nouveau buildings have been identified, related both to the consequences of the legislation of that time and to modern problems caused by the war.

Seven problems associated with the development of the Art Nouveau period have been identified:

1) loss of the original appearance and only isolated examples of reproduction, including polychromy, decor and interiors;

2) in the event of the loss of the "façade" of the building, an unaesthetic building with courtyard wings opens from the street;

3) it is not regulated what exactly is the subject of protection: facades or the entire building with layout and interiors;

4) the inconsistency of the enfilade layout and the layout of apartments into a "front" and "service" part with modern comfort requirements;

5) problems of staying in such houses during long power and heating outages: large heat losses due to high ceilings and windows and the inability of electrical networks to connect powerful charging stations and heaters;

6) lack of comprehensive documentation on facilities and digitalization;

7) the need to ensure inclusiveness requirements.

Keywords: specifics of development; Kyiv, the Art Nouveau era; design features; public and residential buildings.

## REFERENCES

1. Gryglewski P., Ivashko Y., Chernyshev D., Chang P., Dmytrenko A. (2020). Art as a message realized through various means of artistic expression. *Art Inquiry. Recherches sur les arts*, XXII, 57-88. DOI: 10.26485/AI/2020/22/4 {in English}
2. Ivashko Y., Pawlowska A., Kusnierz-Krupa D., Dmytrenko A. (2024). Problems of replacing museum exhibitions during the Russian-Ukrainian war. *Museologica Brunensia*, 13(2), 38-45. DOI:10.5817/MuB2024-2-4 {in English}
3. Ivashko Y., Pawlowska A. (2025). Transformations of Exhibitions in War-Affected Ukraine: 2024 Perspectives on Art-Driven Inclusion and Socialization. *Muzeológia a kultúrne dedičstvo*, 13(2), 43-63. DOI: 10.46284/mkd.2025.13.2.3 {in English} DOI: 10.46284/mkd.2025.13.2.3
4. Ivashko Y., Pabich M., Toporkov V., Kravchuk O., Bigaj P. (2025). Problems of Repurposing the Monuments of Residential Architecture for Cultural and Artistic Function. *International Journal of Conservation Science*, 16 (2), 947-964. {in English} DOI: 10.36868/IJCS.2025.02.13
5. Żychowska M., Sandu I., Ivashko Y., Dmytrenko A., Ivashko O., Morklyanyk O. (2022). Style as a Reflection of Ideology of the Authorities . *Art Inquiry. Recherches sur les arts*, XXIV. P..273-297. {in English} DOI:10.26485/AI/2022/24/16
6. Zymina S.B. (2018) *Styli inter'yeru: navch. posib. K.: Dovira. 360 s.* (Зиміна С.Б. *Стилі інтер'єру: навч. посіб. К : Довіра, 2018. 360 с.*) {In Ukrainian}
7. *Narysy z istoriyi obrazotvorchoho mystetstva Ukrayiny* (2006). Instytut problem suchasnoho mystetstva Akademiyi mystetstv Ukrayiny V 2-kh kn. K.: Intertekhnolohiya. Kn.1. 544 s. (Нариси з історії образотворчого мистецтва України ХХ ст – Інститут проблем сучасного мистецтва Академії мистецтв України В 2-х кн. К.: Інтертехнологія, 2006. Кн.1. 544 с.) {In Ukrainian}
8. *Narysy z istoriyi obrazotvorchoho mystetstva Ukrayiny* (2006). Instytut problem suchasnoho mystetstva Akademiyi mystetstv Ukrayiny V 2-kh kn. K.: Intertekhnolohiya. Kn.2. 656 s. (Нариси з історії образотворчого мистецтва України ХХ ст – Інститут проблем сучасного мистецтва Академії мистецтв України В 2-х кн. К.: Інтертехнологія, 2006. Кн.2. 656 с.) {In Ukrainian}
9. Oliynyk O.P., Hnatyuk L.R., Chernyavs'kyu V.H. (2011). *Osnovy dyzaynu inter'yeru : navch. posib. K.: NAU. 228 s.* (Олійник О.П., Гнатюк Л.Р., Чернявський В.Г. *Основи дизайну інтер'єру : навч. посіб. К. : НАУ, 2011. 228 с.*) {In Ukrainian}
10. Pechenyuk T. (2016). *Osnovy kol'oroznavstva: navchal'nyu posibnyk. L.: Vezha. 120 s.* (Печенюк Т. *Основи кольорознавства: навчальний посібник. Л.: Вежа, 2016. 120 с.*) {In Ukrainian}

11. Prybyeha L.V. (2009). Okhorona ta restavratsiya ob"yektiv arkhitekturno – mistobudivnoyi spadshchyny Ukrayiny: metodolohichnyy aspekt. K.: Mystetstvo. 304 s. (Прибега Л.В. Охорона та реставрація об'єктів архітектурно – містобудівної спадщини України: методологічний аспект. К.: Мистецтво. 2009. 304 с.) {In Ukrainian}
12. Restavratsiya tvoriv mystetstva. Vybrani dyplomni roboty studentiv spetsializatsiyi «Restavratsiya tvoriv mystetstva» (2025). Uporyadnyk M. Bevz, O. Stasyuk. L'viv: Vydavnytstvo L'vivs'koyi Politekhnyky. 66 s. (Реставрація творів мистецтва. Вибрані дипломні роботи студентів спеціалізації «Реставрація творів мистецтва». Упорядник М. Бевз, О. Стасюк. Львів: Видавництво Львівської Політехніки, 2025. 66 с.) {In Ukrainian}
13. Selivachov M. (2005). Leksykon ukrayins'koyi ornamentiuky ( Ikonohrafiya, nominatsiya, stylistyka, typolohiya) /navch. posibnyk. K.: Ant. 400 s. (Селівачов М. Лексикон української орнаментики (Іконографія, номінація, стилістика, типологія) /навч. посібник. К.: Ант, 2005. 400 с.) {In Ukrainian}
14. Sydorenko V.D. (2008) Vizual'ne mystetstvo vid avanhardnykh zrushen' do novitnikh spryamuvan': Rozvytok vizual'noho mystetstva Ukrayiny КНКН-КНКНІ stolittya. In-t problem suchasn. myst-va Akad. myst-v Ukrayiny. K.: VKH [studio]. 188 s. (Сидоренко В.Д. Візуальне мистецтво від авангардних зрушень до новітніх спрямувань: Розвиток візуального мистецтва України ХХ-ХХІ століття. Ін-т проблем сучасн. мист-ва Акад. мист-в України. К.: ВХ[студіо], 2008. 188 с.) {In Ukrainian}
15. Timokhin V.O., Shebek N.M., Malik T.V., Zhytkova N.Yu., Tretyak Yu.V. ta in. (2010). Osnovy dyzaynu arkhitekturnoho seredovyshcha: pidruchnyk /V.O. Timokhin ta in. Kyuivs'k. nats. un-t bud. i arkh-ry, Kyuiv: Osnova. 395 s. (Тімохін В.О., Шебек Н.М., Малік Т.В., Житкова Н.Ю., Третяк Ю.В. та ін. Основи дизайну архітектурного середовища: підручник /В.О.Тімохін [та ін.]; Київськ. нац. ун-т буд. і арх-ри, Київ : Основа, 2010. 395 с. ) {In Ukrainian}
16. Chernyavs'kyu V.H., Kuznetsova I.O., Kara-Vasyl'yeva T.V., Chehusova Z.A. (2012). Syntez mystetstv: navch. Posibnyk. K.: NAU, 2012. 320 s. (Чернявський В.Г., Кузнецова І.О., Кара-Васильєва Т.В., Чегусова З.А. Синтез мистецтв: навч. Посібник. К.: НАУ, 2012 320 с. ) {In Ukrainian}