

УДК [930.253:94](477-25)"18/19"

Ж. І. СЕРГА*

З ІСТОРІЇ ЗАБУДОВИ КИЄВА У ХІХ – ПОЧ. ХХ СТОЛІТЬ

(за документами Державного архіву міста Києва)

Висвітлено особливості соціально-економічного розвитку міста Києва в ХІХ – на поч. ХХ ст, перетворення його за досить короткий час не тільки на великий торговельно-транзитний центр навколишнього регіону, а і на місто, яке могло стати в ряд із західноєвропейськими містами з їх розвиненими побутовими службами, транспортом, комунікаціями, комфортними умовами для проживання.

Ключові слова: міська управа; міська дума; будівельне управління; містобудування; вулиці; площі; будинки; архітектори; інженери; плани; кошториси; кредити; прибутки.

Початок ХІХ століття став важливим періодом в історії розвитку міста. Внаслідок приєднання Правобережної України до Російської імперії Київ став адміністративним центром новоствореної Київської губернії, що прискорило соціально-економічний розвиток міста.

Завдяки промисловому перевороту і розвитку капіталізму в середині ХІХ століття покращились торгівельно-економічні зв'язки між різними частинами Російської імперії. Київ перетворюється на великий торговельно-транзитний центр навколишнього регіону.

У 1833 р. Київ було поділено на п'ять територіально-адміністративних частин¹: Печерськ, Старий Київ, Двірцева частина, Поділ, Плоська слобода. Протягом ХІХ ст. в межі міста ввійшли: Либідська частина, Пріорка, Куренівка, Сирець, Шулявка, Звіринець.

З розвитком економіки, транспорту та завдяки притоку селян, звільнених від кріпацтва і змушених шукати роботу, різко зростає кількість населення міста. Виникла проблема забезпечення міщан житлом.

Щоб не допустити хаотичного будівництва і безвідповідальності за споруджене, були розроблені правила з основними вимогами до забудовників. У 1861–1868 рр. складено план міста і почалась активна забудова Києва – як центральних районів так і околиць. Внаслідок економічного розвитку в Києві з'являються нові будівельні матеріали: камінь, залізо, алебастр, що позитивно вплинуло на забудову міста.

* *Серга Жанна Іванівна* – начальник відділу інформації та використання документів Державного архіву міста Києва.

У травні 1861 року за затвердженим планом всі вулиці й площі Києва було поділено на 4 розряди. До першого розряду віднесені центральні вулиці, до другого – другорядні, до третього – менш важливі, до четвертого – всі інші. На вулицях і площах 1 розряду дозволялось будувати лише кам'яні, криті залізом або черепицею будинки, зі східцями з вогнетривких матеріалів. До вулиць Володимирської, Верхній Вал і Набережної та Олександрівської площі (нині Контрактова площа) була особлива вимога – Будинки на цих вулицях повинні бути не нижче двох поверхів. Будинки на вулицях 2 розряду зводились дерев'яні на кам'яних перших поверхах, або напівповерхах, криті залізом, споруди в дворі мали бути на кам'яних фундаментах. На вулицях 3 розряду – дерев'яні на дерев'яних фундаментах з поліпшеними фасадами, криті деревом. По вулицях 4 розряду – дерев'яні будинки з простими фасадами. Крім того на вулицях нижчого розряду дозволялось зводити будинки, як на вулицях вищого розряду².

Дозвіл на право забудови на вулицях перших трьох розрядів надавало Будівельне відділення Губернського управління, для вулиць 4-го розряду – київський міський архітектор з київським старшим поліцмейстером.

У 1870 р. в Російській імперії запроваджено “Міське положення”, яке визначило структуру та повноваження міського самоврядування. Згідно з “Міським положенням”, муніципальними справами керувала міська дума та її виконавчий орган – міська управа. Відтак саме на міську думу покладалося як винесення пропозицій про планувальні зміни у місті, так і утримання в потрібній кількості міських архітекторів. Справою міської управи було затвердження планів і фасадів приватних будинків, надання дозволів на будівництво і перебудову, контроль за правильним виконанням забудови. Міські архітектори тепер стали найманими службовцями при міській управі. Фактично містобудівну політику визначав певний член управи, що відповідав за будівельну справу, його називали також керівником будівельного відділення міської управи або головою будівельної комісії міської думи.

Перший склад Київської думи за новим “Міським положенням” та першу управу було обрано на початку 1871 р. Надалі міська дума і управа переобиралися кожні чотири роки, за винятком “семирічної думи 1887–1894 рр.”³.

Для контролю над забудовою міста в цілому і кожного будинку окремо 15 березня 1871 р. створено Будівельне управління Київської міської управи. В документах того часу значиться: “работа Строительного управления особенно важна для Киева, которому предстоит в будущем значительная застройка и который требует по своему общественному значению застройки правильной и красивой, а по своей

местности – особенной осмотрительности, знания и наблюдения”⁴. В останній третині XIX століття Київ переживає перший будівельний бум. Зводились переважно двохповерхові будинки із цегли, перевага надавалась зручності і привабливості будівель. Майже півтора десятка цегельних заводів не мали проблеми зі збутом продукції, забудовників було більш як достатньо. В забудові починає домінувати практицизм, прагнення до отримання прибутків, з’являється новий тип “доходних домов”.

У цей час зводяться об’єкти загально міського значення, які стали архітектурними пам’ятниками – це споруда першого вокзалу в стилі стриманої англійської готики і Міської думи в барочному стилі Людовіка XIV. Обидві споруди немов би окреслили два центри міської активності – залізницю як ворота до великої економіки, і Хрещатик як вузол нової муніципалізації і комерційного достатку⁵.

У 1880–1890-х рр. у Києві працювала вже ціла когорта архітекторів і цивільних інженерів – випускників петербурзьких Художньої Академії та Інституту цивільних інженерів.

До надання дозволу на зведення нових споруд міська влада підходила дуже ретельно, зважуючи всі плюси і мінуси, які несло нове будівництво. Прикладом цього може слугувати спроба побудови приміщення цирку. Восени 1882 р. до київського міського Голови звернувся, як довірена особа власника цирку, підданого Німеччини, Альберта Соломонського, Ернст Берг з проханням надати дозвіл на будівництво тимчасового цирку на території саду Шато де Флер. Планувалось до 1 квітня 1883 р. побудувати за кошти пана Соломонського дерев’яне приміщення вартістю майже 8 тисяч карбованців сріблом. Деякий час в приміщенні мав знаходитись цирк Соломонського, а потім воно передавалось у власність місту для улаштування в ньому міського літнього театру. Здавалось би це будівництво мало зацікавити Думу і Управу, адже не витративши ні копійки, місто отримувало будівлю театру.

Проект будівлі цирку було направлено на затвердження до будівельного управління Київської міської управи. Управа, розглянувши проект, запропонувала збудувати цирк на кам’яних стовпах, стінами з дерев’яного бруса і залізною покрівлею, а також з усіма засобами безпеки глядачів. Ернст Берг відмовляється від будівництва цирку на території саду Шато де Флер і просить дозволу звести дерев’яне приміщення цирку на пустому місці, яке належало раднику комерції Миколі Григоровичу Хрякову по вулиці Єлизаветинській (нині вул. Пилипа Орлика). Сусіди М. Г. Хрякова не суперечили будівництву і дали письмову згоду. Але Управа знову відмовила в дозволі на будівництво, мотивуючи це тим, що Єлизаветинська вулиця за планом поділу міських вулиць віднесена до першого розряду і всі будівлі на цій вулиці

повинні бути тільки кам'яними з залізною покрівлею не залежно від того чи є вони тимчасовими, чи постійними. Крім того дерев'яне приміщення цирку Соломонського за проектом мало розміри 30 сажнів в довжину і 14 сажнів в ширину, а це перевищує гранично допустимі норми обумовлені Будівельним статутом 1876 р.

Ернст Берг втретє звертається до будівельного управління Київської міської управи з проханням надати в оренду на 40 років ділянку землі по Олександрівській вулиці (нині вул. Грушевського) між каплицею і воротами саду Шато де Флер для будівництва приміщення постійного кам'яного театру. Через 40 років будинок мав перейти у власність міста. Берг зобов'язувався укріпити гору, розриту під час будівництва, і обсадити її дерном. Але керівництво міста розуміло яку небезпеку для правого берега Дніпра несе будівництво, тому 23 грудня 1883 р. зваживши всі “за” і “проти” Дума остаточно відмовила пану Соломонському в будівництві цирку⁶.

У 1887 р. з ініціативи Санітарної комісії міська управа, турбуючись про здоров'я киян, заборонила влаштовувати в нових будинках житлові приміщення в підвалах, а також перетворювати вже збудовані нежилі підвальні приміщення в житлові. Це стосувалось будинків, які розташовувались в низинах міста по вулицях Кузнечній (нині Горького), нижче Жиланської, Бульйонської (нині Рогнідинська), Лабораторної, Володимиро-Либідської, Звіринецької (нині Тверська), Німецької (нині Тельмана), а також по всій Болотній (нині Ковпака) вулиці та на місцевості між Ярославською, Костянтинівською і Луговою вулицями.⁷

З кожним наступним десятиліттям вимоги до забудовників стають дедалі жорсткішими. В 1894 р. було розроблено “Інструкцію для Київської міської будівельної комісії” при Будівельному відділенні. Комісія як виконавчий орган складалась з Голови, який був членом міської управи та завідуючим Будівельним відділенням, і членів – гласних, обраних Думою. Міські архітектори та інженери як виконавці робіт також входили до Комісії, але лише з правом дорадчого голосу.

Будівельна комісія контролювала виконання будівельних і інженерних робіт, які проводились згідно з складеними і затвердженими кошторисами. Для нагляду за роботами, місто було поділено на дільниці. За кожною дільницею закріплено по два дільничних.

Обов'язком комісії було визначати об'єм робіт по кожній споруді. Дільничні члени комісії спільно з Головою комісії та міським архітектором оглядали плани майбутнього будівництва і складали кошторис.

Члени будівельної комісії не несли відповідальність за виконані роботи, а лише повідомляли про недоліки в будівництві підрядчика, а при серйозних недоліках – Будівельну комісію.

При вартості будівельних робіт до 1000 карбованців для введення будівлі в експлуатацію запрошувались лише дільничні. При сумі біль-

ше 1000 карбованців – всі члени Будівельної комісії, які ретельно оглядали всі види виконаних робіт, звіряли їх з кошторисами і лише потім підписували акт огляду, без якого підрядчик не міг отримати платню за виконане будівництво чи ремонт.

Контроль за ремонтом вартістю до 100 карбованців проводив завідувач Будівельного відділення. Про його хід і наслідки завідувач на найближчому засіданні інформував Міську управу і Будівельну комісію⁸.

З кінця XIX століття влада міста посилює контроль не тільки за будівництвом нових споруд, а й за розвитком транспортного забезпечення, водогоном, розширенням мережі каналізації.

22.12.1892 р. розпочало діяльність Київське акціонерне товариство міської каналізації, створене київськими власниками будинків на підставі статуту, затвердженого 28.05.1892 р. імператором Миколою II. Акціонери обрали правління товариства у складі трьох чоловік. До складу першого правління увійшли: Є. І. Афанасьєв, А. А. Абрагамсон і В. С. Олтаржевський. правління контролювало спорудження і експлуатацію каналізаційних мереж та споруд, дбало про зростання дивідендів на акції.⁹

Правління Товариства знаходилося за адресою: вул. Хрещатик, 43. У власності Товариства було дві машинні станції – Троїцька по вул. Прозоровській, 21 і Подільська по вул. Введенській, 23. На Троїцькій машинній станції працювало в середньому 45 робітників, на Подільській – 17.¹⁰

У 1898 році Київське товариство каналізації започаткувало премію імені Євгенія Івановича Афанасьєва, першого Голови правління товариства, якою нагороджувались автори опублікованих творів, присвячених оздоровленню міста та розвитку санітарної техніки. Ця проблема на той час була досить актуальною, адже місто мало не щороку потерпало від епідемій інфекційних хвороб.

Життя і діяльність Євгенія Івановича Афанасьєва, дійсного статського радника, доктора медицини, заслуженого ординарного професора кафедри спеціальної патології і терапії університету Св. Володимира, кавалера орденів Св. Володимира 3-го ступеня, Св. Анни 2-го і 3-го ступенів, Св. Станіслава 2-го і 3-го ступенів, тісно пов'язана з Києвом. У 1860 р. закінчив Імператорську Медико-хірургічну академію в Санкт-Петербурзі. З 1860 р. по 1867 р. служив лікарем у військових госпіталях Російської імперії. З 1867 року і до дня смерті 21 лютого 1897 р. Є. І. Афанасьєв працює в Києві викладачем лікарської діагностики кафедр клінічної і теоретичної патології та терапії Київського університету Св. Володимира, ординатором Києво-Кирилівської лікарні, з 1892 р. – ординарним професором кафедри спеціальної патології і терапії університету Св. Володимира.

Премія імені Є. І. Афанасьєва складала 500 карбованців, вручалась, починаючи з 1899 р., через кожні два роки за найкращий твір, в якому висвітлювались шляхи щодо оздоровлення міст. Твір, що висувався на премію, повинен бути надрукований російською мовою, не раніше як рік тому, обов'язково бути оригінальним, а не перекладом і присвяченим розвитку каналізації міст або галузям санітарної техніки, які мають відношення до каналізації. Всі твори, висунуті на здобуття премії, розглядало журі із семи членів: Голови і двох членів Правління Київського товариства каналізації, представників від Київського університету Св. Володимира, Київського політехнічного інституту імператора Олександра II, Київського відділення імператорського Російського технічного товариства і Київської міської управи. «Положення про премію імені Є. І. Афанасьєва» Правління Київського товариства каналізації поширило серед всіх осіб Російської імперії, які працювали над розробленням санітарної техніки¹¹.

У грудні 1908 р. – січні 1909 р. Київське товариство каналізації як акціонерне підприємство припинило своє існування. Київська каналізація зі зрошувальними полями, спорудами, майном, технікою перейшла у власність міста. Внаслідок цієї торгової угоди Київська міська управа виплатила Київському товариству каналізації 1 мільйон карбованців. Для покриття цих витрат Київська міська управа на таку ж суму випустила міську облігаційну позику¹².

У кінці XIX – на початку XX ст. міська влада спрямовувала свою діяльність на розв'язання господарських проблем міста, намагалась підняти Київ до рівня західноєвропейських міст з їх розвиненими побутовими службами, транспортом, комунікаціями. До виконання цих завдань було залучено приватний капітал.

Міська влада відкрила більші можливості для благоустрою Києва, оскільки міські доходи стали залежати від розвитку в ньому промисловості та торгівлі (10% від чистого прибутку). Частина надходжень Дума одержувала від здавання в оренду торговельних місць Контрактового будинку, трактирів і т. ін., випуску облігацій міської позики. Тому казна міста швидко зростала. Якщо у 1870 р. надходження становили 197 тисяч карбованців, то на кінець XIX століття – 2,5 млн. крб.¹³

31 березня 1910 р. Міністерство внутрішніх справ видало циркуляр, в якому зобов'язало керівництво губерній щорічно 1 березня повідомляти станом на 1 січня поточного року відомості про надання містами облігаційних позик. В 1910–1915 рр. фінансовим відділенням Київської міської управи було складено відомості про реалізацію 22 облігаційних позик, випущених Київською міською управою за період з 1884 р. по 1913 р.

№ позики і дата дозволу	Сума позики	Призначення позики
II облігаційна позика 23.06.1884	250 тис.	На заощення вулиць Києва.
№ позики і дата дозволу	Сума позики	Призначення позики
III облігаційна позика 12.01.1896	377 тис.	300 тис. – на заощення вулиць Києва, 77 тис. – на спорудження будинків Либідської поліцейської ділянки і пожежного відділення при ній.
IV облігаційна позика 25.10.1896	175 тис.	100 тис. – на зариття канав, 75 тис. – на спорудження будинку міської поліції з адресним столом.
V облігаційна позика 18.04.1897	300 тис.	На спорудження гавані в затоці Оболонь на Дніпрі.
VI облігаційна позика 03.04.1898	550 тис.	300 тис. на покриття витрат у зв'язку з відкриттям Політехнічного інституту, 250 тис. на спорудження в Києві театрального будинку.
VII облігаційна позика 28.05.1899	620 тис.	На покриття витрат в зв'язку з спорудженням казармених будівель для військ і для виплати банкового боргу по кредиту, який виданий місту під заставу міського нерухомого майна.
VIII облігаційна позика 28.05.1899	130 тис.	На закінчення робіт з облаштування гавані в затоці Оболонь на Дніпрі.
IX облігаційна позика 31.12.1899	90 тис.	На покриття додаткових витрат з улаштування міської каналізації.
X облігаційна позика 22.06.1900	482 тис.	На спорудження нових будинків для міських училищ, Лук'янівської поліцейської ділянки, на покращення становища міських лікарень і скотобоєнь.

№ позики і дата дозволу	Сума позики	Призначення позики
XII облігаційна позика 24.11.1906	150 тис.	На спорудження будівлі міської публічної бібліотеки.
XIII облігаційна позика 24.11.1906	396,9 тис.	212,9 тис. на розширення міської лікарні, 155 тис. на закриття стічних каналів, 29 тис. на покриття перевитрат в зв'язку з перебудовою поліцейських ділянок.
XIV облігаційна позика 14.06.1907	526 тис.	На спорудження критих ринків.
XV облігаційна позика 23.10.1907	549,9 тис.	361.004 крб. 74 коп. на покриття перевитрат в зв'язку зі спорудженням міського театру, 24.685 крб. 35 коп. на покриття перевитрат в зв'язку з спорудженням флігеля для розміщення військ, 69.827 крб. 97 коп. на утримання гавані в затоці Оболонь, 3300 крб. 91 коп. на виплату міського боргу по заставі, 3701 крб. 30 коп. на утримання будівельного відділу Київського губернського правління, 87.480 крб. на витрати з реалізації позики.
XVI облігаційна позика 14.12.1908	1.000.000	На покриття витрат на викуп містом каналізації.
XI і XVII об'єднана облігаційна позика 14.12.1901 11.02.1909	3.499.875	2.499.875 крб. на розвиток каналізації, відкриття другого колектора і нових зрошувальних полів, 1.000.000 крб. на перемощення вулиць.
XVIII – XX об'єднана облігаційна позика 06.10.1909 17.02.1910 26.03.1910	1.293 тис.	545 тис. на будівництво казарм для військових, 233 тис. на надбудову 4-го поверху будинку Управління поліції, на зведення будівель для Подільської і Бульварної поліцейських ділянок з пожежним відділенням при першій, 65 тис. на розширення санітарного двору, 300 тис. на створення основного капіталу для відкриття в Києві міського ломбарду, 150 тис. на облаштування митниці.

№ позики і дата дозволу	Сума позики	Призначення позики
XXI облігаційна позика 16.03.1911	1.999.875	На спорудження казарм для військових.
XXII облігаційна позика 24.06.1913	6.195.987	На благоустрій та інші потреби міста.

16 березня 1907 р. з ініціативи Київського міського голови Іполіта Миколайовича Дьякова відбулося засідання фінансового відділу Київської міської управи, на яке були запрошені представники Московського купецького банку, Російського банку зовнішньої торгівлі, Волзько-Камського комерційного банку, С.-Петербурзького міжнародного комерційного банку і С.-Петербурзького облікового і кредитного банку. В ході обговорення пропозицій міського голови, було прийнято рішення:

кожен банк зобов'язується видавати кредит Київській міській управі в розмірі 100 тисяч карбованців під заставу 5% облігацій позики міста Києва, що на 0,5% нижче шестимісячної дисконтної норми Державного банку, але за умови, що сума кредиту буде рівномірно розділена між всіма банками;

розмір кредиту під 5% облігацій позики міста Києва встановлюється на 15% нижче котирування 5% Російської державної позики 1906 р.;

за бажанням Київської міської управи тримати вільні суми на поточному рахунку в банках банки будуть сплачувати 4,5% річних;

банки погодились приєднатись до клопотання про котирування облігацій позики міста Києва на Київській біржі;

банки зголосилися сприяти Київській міській управі в реалізації облігацій позики міста Києва і в усіх фінансових операціях управи.

У зв'язку з початком першої світової війни Міністерством фінансів було видано циркуляр від 31 жовтня 1914 року про звільнення з роботи службовців, які є підданими держав, що воюють з Росією. 10 травня 1915 р. вийшло Положення Ради Міністрів про виключення ворожих підданих із складу членів взаємного кредиту і міських кредитних товариств.

¹ Державний архів міста Києва, ф. 239, оп. 1, спр. 67, 102.

² Державний архів міста Києва, ф. 163, оп. 41, спр. 134, арк. 19–21.

³ *Виноградова М. В., Кальницький М. Б., Малаков Д. В.* Головні та міські архітектори Києва 1799–1999. Каталог виставки до двохсотріччя введення посади головного архітектора Києва. – Київ НДІТІАМ. – Головкивархітектура. – 1999. – С. 3.

⁴ Державний архів міста Києва, ф. 163, оп. 41, спр. 132, арк. 2.

⁵ *Ерофалов-Пилипчак Б.* Архитектура имперского Киева. – Киев. – 2001. – С. 44.

⁶ Державний архів міста Києва, ф. 163, оп. 41, спр. 2317.

⁷ Державний архів міста Києва, ф. 163, оп. 41, спр. 3406.

⁸ Державний архів міста Києва, ф. 163, оп. 41, спр. 4541.

⁹ Державний архів міста Києва, ф. 214, оп. 1, спр. 3.

¹⁰ Державний архів міста Києва, ф. 163, оп. 41, спр. 6197, арк. 53–54.

¹¹ Державний архів міста Києва, ф. 163, оп. 41, спр. 6056.

¹² Державний архів міста Києва, ф. 163, оп. 41, спр. 6116.

¹³ Звід пам'яток історії та культури України. Київ. – Київ, 1999. – Кн. 1. – Ч. 1, арк. 42, 43.

Освещены особенности социально-экономического развития города Киева в XIX – нач. XX в., превращение его за довольно короткое время не только на большой торгово-транзитный центр окружающего региона, а и на город, который мог стать в один ряд с западноевропейскими городами с их развитыми бытовыми службами, транспортом, коммуникациями, комфортными условиями для проживания.

Ключевые слова: городская управа; городская дума; строительное управление; градостроительство; улицы; площади; дома; архитекторы; инженеры; планы; сметы; кредиты; прибыли.

It covers the features of socio-economic development of Kyiv City in the 19 - the beginning of 20 century, its transforming not only into a large commercial and transit center of surrounding region, but to the city, which could be compared with Western European cities with their developed services, transport, communications, comfortable living conditions.

Keywords: the City Board; the City Council; the construction board; town planning; streets; squares; buildings; architects; engineers; plans; estimates; credits; the income.