

## РЕГЕНЕРАЦІЯ ІСТОРИЧНОЇ ЗАБУДОВИ КОНТРАКТОВОЇ ПЛОЩІ ЯК ЕЛЕМЕНТ ТУРИСТИЧНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ КИЄВА

**АНОТАЦІЯ.** Статтю присвячено проблемі відродження історичного архітектурного середовища найстарішого майдану Києва — Контрактової площі. За роки існування тут було створено унікальні ансамблі та окремі споруди різних архітектурних стилів, які надавали особливої мальовничості, краси та урочистості цьому місцю. Площа була осередком духовного, освітнього, адміністративного та комерційного життя Києва протягом середніх віків і нової доби. Серед унікальних будівель, які прикрашали майдан, можна було бачити Богоявленський собор та дзвіницю Братського монастиря, корпуси Києво-Могилянської академії, церкву Богородиці Пирогощі, Гостинний двір, Контрактовий будинок та магістрат. Ці споруди не лише створювали неповторну забудову, а й презентували найкращі зразки національного зодчества і європейську культуру України. На жаль, більшість з описаних будівель не збереглися до нашого часу. Їх втрата стала колосальним ударом не лише по історико-культурній спадщині Контрактової площі, Подолу чи Києва, а й національній, адже саме такою була роль і важливість знищених пам'яток. Зникнення споруд магістрату, Братського монастиря, храму Пирогощі, неповна реалізація задумів з будівництва Гостинного двору та комплексу нового магістрату з Контрактовим будинком призвело до катастрофічної деградації історичного середовища і зовнішнього вигляду площі. Незважаючи на розроблену в 1970-х роках програму регенерації Контрактової площі, не всі її елементи були втілені. На папері залишилось відтворення споруди старого магістрату та завершення будівництва нового. Безперечно, відродження фонтану «Самсон», церкви Пирогощі, Гостинного двору значно поліпшило містобудівну ситуацію на площі. Ці споруди надали Контрактовій площі нового змісту (точніше, повернули його), створили цікаві місця огляду туристам. Сьогодні площа конче потребує продовження реалізації попередніх проєктів у поєднанні з розробленням і втіленням нових концепцій її розвитку. Настав час створити повноцінний майдан з архітектурними та історичними атракціями — площу, яка б ілюструвала досягнення української культури Середньовіччя, нової та новітньої діб. Відродження ансамблів Братського монастиря, старої та нової ратуші відкриють нову еру в історії майдану, перетворять його на європейську пішохідну зону-музей.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** Київ, Контрактова площа, архітектура, регенерація, історичне архітектурне середовище.

**Ш**остановка проблеми. Контрактова площа Києва є не лише центральною площею Подолу, а й одним із найголовніших майданів історичного Києва. Ця місцевість стала чи не єдиною, де життя не завмирало протягом всього існування міста. Від княжих часів до сьогодення тут постійно будували, торгували і жили. Це мало б означати, що на Подолі та, зокрема, на Контрактовій площі, мали бути б зосереджені у великій кількості цінні й цікаві пам'ятки різних





періодів історії. Так само багато має зберігати земля Подолу і площі, на яких, як відомо, регулярно проводили археологічні розкопки протягом ХХ—ХХІ ст. Проте нині відвідувачі Контрактової площі будуть розчаровані як невеликою кількістю історичних споруд, їх станом збереженості, так і загальною невпорядкованістю та навіть занедбаністю цього важливого для історії Києва майдану. Кожна європейська столиця місто мають площу, де зосереджено туристичне та екскурсійне життя. З усіх площ Києва Контрактова найвдаліше підходить для цього призначення, але їй бракує не лише впорядкованості, а й найголовнішого — пам'яток. Однак вони ж були, і не так давно. Наша мета — повернути киянам те, що було у них несправедливо відібрано і прославляло місто.

В останні десятиліття Контрактова площа переживає кардинальні зміни у функціональному плануванні та інфраструктурно-архітектурному розвитку. Першим кроком у цьому стало перетворення її у серпні 2017 р. разом із частиною вул. Петра Сагайдачного на пішохідну зону. Незважаючи на суперечливість такого рішення з огляду на складність облаштування транспортної розв'язки, мотив влади цілком зрозумілий — зробити найстаріший майдан Києва привабливішим і подібним до європейського середмістя. Попри те, що станом на квітень 2024 р. роботи з облаштування площі не ведуться, розроблено чимало проєктів її реконструкції.

Проте жоден з проєктів не передбачає відтворення унікальних пам'яток, які колись тут стояли і були візитівками не лише площі, а й усього міста. І це незважаючи на те, що у 1970-х роках розроблено концепцію регенерації площі, яка передбачала відбудову у первісному вигляді Гостинного двору, фонтану «Самсон», церкви Богородиці Пирогощі, старої ратуші, зведення комплексу магістрату за проєктом Вільяма Гесте тощо<sup>1</sup>. На жаль, цей проєкт не реалізовано в повному обсязі. З наміченого відтворено лише фонтан «Самсон», за оригінальними кресленнями Луїджі Руска відбудовано Гостинний двір та зведено нову церкву Богородиці Пирогощі.

**Виклад основного матеріалу.** Безперечно, на сьогодні Контрактова площа лишається дуже недооціненою у культурно-туристичному та естетичному сенсах. Незважаючи на величезний потенціал і нагальну необхідність відродження та реконструкції майдану, він досить невпорядкований і місцями занедбаний. Разом з тим цей куточок старого Києва міг би стати одним із магнітів туристичної привабливості, а також однією з архітектурних перлин столиці.

Ще до повномасштабного вторгнення Росії у 2022 р. у Києві розробляли різні варіанти реконструкції площі, але майже всі вони здебільшого

<sup>1</sup> Милецкий А., Толочко П. Парк-музей «Древний Киев». Київ: Наукова думка, 1989, с. 34

мали характер впорядкування і облаштування пішохідних зон і парків. Практично жодна з них не передбачала відновлення втрачених пам'яток і створення музею просто неба як туристичної атракції. Підхід місцевої влади у цьому питанні можна охарактеризувати як «наведення краси за мінімальні кошти»<sup>2</sup>. Проте такі питання не можна вирішувати виключно з огляду на сьогоднішній фінансовий стан і бюджет столиці. Реконструкція Контрактової площі — це історична місія, покликана повернути велич і славу не лише Подолу, а й всьому Києву. До цього питання треба підходити з позиції великої історичної значущості такого проєкту, який розрахований не на банальний благоустрій чергового району міста, а на докорінну зміну (повернення) іміджу Києва як історичного міста.

*Старий магистрат.* Унаслідок драматичних подій ХІХ—ХХ ст. Київ був позбавлений важливих містобудівних елементів, які, крім того, були ще й свідками європейського характеру не лише нашої культури, а й політико-адміністративного укладу, менталітету і духовного життя. Довгі роки споруда магистрату (ратуші) на сучасній Контрактовій площі була символом магдебурзького права та європейських засад врядування міста. Власне архітектура мурованої будівлі свідчила про панування і адаптацію у Києві європейських форм барокових будівель органів міського самоврядування. Зокрема, основним акцентом і домінантою будівлі, як і всього майдану, була висока вежа з годинником (дзигарем) і грушоподібною банею, що було неодмінним атрибутом більшості таких споруд. Незважаючи на характерність для європейського зодчества, ця пам'ятка була по-своєму унікальною, її неможливо було сплутати з жодною іншою ратушою українських міст. До нашого часу збереглися зображення і креслення споруди, а в 1970—1980-х роках розробили проєкт її відбудови. За задумом автора проєкту, реставратора Валентини Шевченко, відновлена споруда мала б сформувати невеличкий ансамбль, який включав би також фонтан «Самсон»<sup>3</sup>. Фонтан, який спорудили у 1748—1749 рр. (архітектор Іван Григорович-Барський), став логічним елементом формування європейських майданів з будівлями адміністративних органів. Такі фонтани, за традицією, влаштовували саме перед будівлями магистратів. Як відомо, фонтан «Самсон» знищила комуністична влада у 1930-х роках. Відбудова фонтану в 1982 р. відкрила перспективу відродження важливого елемента забудови Контрактової площі, яка, на жаль, залишається нереалізованою. З відсутністю цієї важливої історико-архітектурної домінанти загальний вигляд площі та Подолу загалом значно деградує. Відтворення старої ратуші створило б додаткові можливості для розвитку музейної справи у столиці України.



<sup>2</sup> *Новосвітня К.* На Подолі готуються до реконструкції історичної площі та вулиці. Вечірній Київ. 11 березня 2021 р. <https://vechirniy.kyiv.ua/news/50475/>

<sup>3</sup> *Шевченко В.* Новий етап у реставраційній практиці України. Контрактова площа в Києві. Пам'ятки України. 1997. № 1. С. 23—27.



У відтвореній будівлі можна було б розмістити Музей історії міста Києва, а також одну з його філій — музей Подолу. Також у відродженій старій ратуші можна було б влаштувати палац офіційних заходів Київської міської державної адміністрації.

*Новий магістрат.* Важливим елементом регенерації Конtrakтової площі має стати добудова нового магістрату за проєктом Вільяма Гесте. Як відомо, з усього комплексу вдалося спорудити лише праве крило, в якому знаходився Конtrakтовий будинок (1815—1817). Первісно, за задумом архітектора, подібний корпус мав бути зведений у лівій частині (неподалік від перетину Спаської та Костянтинівської вулиць) для поштової управи. Два корпуси мали сполучатися критими галереями, а в центрі планували звести двоповерховий магістрат з вежею. Це був проєкт, характерний для розвинутого класицизму. Подібним чином виглядали магістратські будівлі у Ніжині та Кременчуці. Відсутність згаданої будівлі вкрай негативно впливає на забудову площі, вона виглядає незавершеною. «Діра» на місці задуманого комплексу нового магістрату надає площі депресивного і занедбаного вигляду, який жодним чином не відповідає статусу найстарішого майдану столиці європейської країни. Запропоновані різними урбаністами та архітекторами сквери на цьому місці аж ніяк не вирішують проблему. Добудований ансамбль логічно завершить історичний ландшафт Конtrakтової площі. Водночас у зведених корпусах можна облаштувати культурного-адміністративний простір на Подолі.

*Братський монастир.* Найсуперечливішим моментом регенерації Конtrakтової площі є відтворення Богоявленського собору і дзвіниці Братського монастиря. Якщо відбудову старого і нового магістратів все ж передбачено у деяких проєктах, то про комплекс монастиря серйозно не говорили. Максимум, про що йдеться на сьогодні, це музеєфікація залишків фундаментів собору. Такий підхід пояснюється як суто технічними причинами — на місці пам'ятки нині частково стоїть один із корпусів Києво-Могилянської академії, так і концептуальними — нібито містобудівельна ситуація змінилася і собор не виконуватиме тієї ролі, яку він відіграв раніше. На ці «аргументи» можна заперечити лише те, що проєкт відродження площі — це глобальний проєкт, розрахований на століття наперед. Він, безперечно, коштовний і може реалізовуватися досить довго, але ми маємо усвідомлювати, що він вкрай необхідний для нашого міста. Богоявленський собор має бути відбудований з декількох причин. Перша — це унікальний зразок української барокової архітектури XVII ст., яких не залишилося у Києві. Будівля була символом поєднання західнохристиянських традицій будівництва базилік з хрестово-купольними храмами Русі-України. Друга — храм відіграв величезну роль в історії Київського братства, Києво-Могилянської академії. Він пов'язаний з іменами видатних українців і киян. Щодо дзвіниці монастиря, то її відбудова можлива

у двох варіантах: у разі знесення верхніх поверхів півкруглої споруди НУКМА і без знесення (інкорпорованої в будівлю колишнього військово-морського політичного училища).

*Старий корпус Києво-Могилянської академії.* Внаслідок невдалої реконструкції старого академічного корпусу (нині вул. Григорія Сковороди, 2) у 1863—1864 рр. відкриті галереї внутрішнього (південного) фасаду замурували. Ця втрата кардинально зіпсувала ренесансний образ споруди і надала його вишуканій архітектурі провінційних рис. Значно спростило архітектуру будівлі й переобладнання у ХІХ ст. її даху, конструкцію якого змінили з барокового, із заломом і люкарнами, на просту вальмову. Пам'ятці необхідно повернути ці важливі архітектурні елементи. Відновлення південного фасаду в 1970—1980-х роках передбачено ще проєктом Валентини Шевченко. Масштабна реставрація корпусу, яку фінансувало Посольством США в Україні у 2010—2024 рр., на жаль, не передбачала повернення втрачених елементів, а обмежилася лише ремонтом будівлі. Відтворення Богоявленського собору і реставрація старого корпусу академії сприяли розширенню меж публічного простору Контрактової площі та включили б до нього цю частину НУКМА.

*Гостинний двір.* Внаслідок варварських дій місцевої влади і провладних бізнесменів, які планували перетворити пам'ятку на торговельний центр з відповідною реконструкцією історичного вигляду, протягом 2013—2024 рр. споруда знаходиться в аварійному стані. Безперечно, її необхідно відреставрувати у вигляді 1990 р. та відновити первісний функціонал як центру роздрібної торгівлі (у тому числі сувенірною продукцією), закладів харчування і дозвілля, культурних закладів. Надзвичайно високий потенціал цього простору може кардинально вплинути на публічний характер площі й стати одним із основних її туристичних магнітів.

*Катерининська церква Грецького монастиря.* Цей подільський храм був цікавою пам'яткою української барокової архітектури ХVІІІ ст. Його спорудили на сучасній Контрактовій площі у 1740 р., а в 1929 р. знесла комуністична влада. Внаслідок масштабного будівництва на початку ХХ ст. у садибі монастиря, при якому знаходився храм, церкву затиснули у вузькому просторі двору-колодязя між прибутковими будинками і дзвіницею. Відбудова пам'ятки все ще можлива, оскільки місце її розташування залишається незабудованим. Хоча, як і 100 років тому, Катерининську церкву не буде видно з площі, вона може стати одним із нових-старих легендарних і «таємничих» об'єктів туристичного огляду. Її розміщення у такому замкненому просторі буде вабити відвідувачів і надаватиме іміджу загадковості подільських дворів, які будуть «відкривати» туристи. Це значно розширить історичний простір Контрактової площі.

*Археологія.* Значно підсилила б туристичну привабливість Контрактової площі реалізація задуму 1972 р.: облаштування археологічного музею





в центрі майдану. Саме тут тоді було виявлено залишки дерев'яної забудови міста X—XIII ст. Цікавий проєкт передбачав музеефікацію знахідок внаслідок будівництва підземного музею з облаштуванням оглядових вікон, крізь які їх можна було б оглянути ззовні. На жаль, цю ідею не було втілено у життя. Чи можливо ще її реалізувати? Для цього треба провести дослідження, адже знахідки зроблено в результаті прокладення траси метрополітену.

Регенерація Контрактової площі має стати поворотним моментом в історії Подолу, коли ця частина Стародавнього Києва перетворюватиметься на заповідну музейну зону. Безперечно, обсяг робіт, які належить провести, є колосальним. До них треба ретельно готуватися і розробити відповідний проєкт, який буде розрахований на реалізацію у декілька черг. Це копітка і тривала робота, але починати її треба вже сьогодні. Логічним продовженням реставраційних робіт на площі має стати відродження інших пам'яток, зокрема, Петропавлівської церкви з дзвіницею, будинку шевського цеху, дзвіниці церкви Костянтина та Єлени, реставрацію первісного вигляду дзвіниці та Вознесенського собору Флорівського монастиря тощо.

## REGENERATION OF KONTRAKTOVA SQUARE'S HISTORIC BUILDINGS AS AN ELEMENT OF KYIV'S TOURIST ATTRACTION

**ABSTRACT.** *The article is devoted to the problem of reviving the historical architectural environment of Kyiv's oldest square — Kontraktova. Over the years, unique ensembles and individual buildings in various architectural styles have been created here, giving this place a special picturesque, beautiful and solemn atmosphere. The square became the centre of sacral, educational, administrative and commercial life in Kyiv during the Middle Ages and modern times. Among the unique buildings that adorned the square were the Epiphany Cathedral and the bell tower of the Brotherhood Monastery, the buildings of the Kyiv-Mohyla Academy, the Church of the Virgin Mary of Pyrohoshcha, the Contract house and the magistrate's office. These buildings not only created a unique development but also presented the best examples of national architecture and European culture of Ukraine. Unfortunately, many of these buildings have not survived to this day. Their loss was a colossal blow not only to the historical and cultural heritage of Kontraktova Square, Podil or Kyiv. It was a loss on a national scale. After all, this was the role and importance of the destroyed monuments. The disappearance of the buildings of the magistrate's office, the Brotherhood Monastery, the Pyrohoshcha Church, the incomplete realisation of the plans to build a hotel courtyard and a complex of the contract house led to a catastrophic degradation of the historic environment and appearance of the square. Despite the regeneration programme for Kontraktova Square developed in the 1970s, not all of its elements were implemented. On paper, only the reconstruction of the old magistrate's building and the completion of the new one remained. Undoubtedly, the revival of the Samson fountain, the Pyrohoshcha church, and the hotel courtyard significantly improved the urban planning situation on the square. These buildings have given Kontraktova a new meaning (or rather, returned it) and created interesting places for tourists to see. Today, the square urgently needs to continue implementing previous projects, combined with the development and implementation of new concepts for its development. It's time to create a full-fledged square with architectural and historical attractions — a square that would illustrate the achievements of Ukrainian culture of the Middle Ages, modern and contemporary times. The revival of the ensembles of the Brotherhood Monastery, the old and new town halls will open a new era in the history of the square, turning it into a European pedestrian zone-museum.*

**KEYWORDS:** *Kyiv, Kontraktova Square, architecture, regeneration, historical architectural environment.*

### REFERENCES

1. Miletskiy, A. & Tolochko, P. (1989). Park-muзей «Drevniy Kyiv». Kyiv: Naykova dymka [in Russian].
2. Novosvitnia K. Na Podoli hotuiutsia do rekonstruktsii istorychnoi ploshchi ta vulytsi. Vechirniy Kyiv. 11 bereznia 2021 r. <https://vechirniy.kyiv.ua/news/50475/>
3. Shevchenko, V. (1997). Novyy etap u restavratsiyniy praktytsi Ukrayiny. Kontraktova ploshcha v Kyivi. *Pamyatku Ukrainy*, 1997, 1, 23—27 [in Ukrainian].

