

**Юрій ЛОСИЦЬКИЙ,**

заслужений архітектор-реставратор України, директор ТАМ «Ю. Г. Лосицький»

**Володимир ПРИЙМАК,**

кандидат архітектури, доцент КНУБА, директор «ТАМ «Арх-Дизайн Бюро»

с.н.с. «Центру консервації предметів археології» Департаменту охорони культурної спадщини КМДА, [pryimak.vv@knuba.edu.ua](mailto:pryimak.vv@knuba.edu.ua) <https://orcid.org/0000-0001-8584-7240>

## ДО ПИТАННЯ ВІДТВОРЕННЯ КОМПЛЕКСУ МАГІСТРАТУ ЯК КЛЮЧОВОГО МІСТОБУДІВНОГО ЕЛЕМЕНТУ ЗАБУДОВИ КОНТРАКТОВОЇ ПЛОЩІ

**АНОТАЦІЯ.** Дана робота ставить питання можливості і необхідності відбудови Старого магістрату на Контрактовій площі Києва. Автори оприлюднюють теоретичні обґрунтування і ескізи графічні матеріали, демонструють 3D моделі старого і нового магістратів в контексті оточуючої історичної забудови. Стаття покликана актуалізувати проблему можливості архітектурно-просторового завершення архітектурно-містобудівного ансамблю Контрактової площі з будівлею Магістрату згідно з архівними матеріалами авторства В. Гесте і А. Меленського. Автори наводять результати своїх досліджень та архівних знахідок, оприлюднюють графічні матеріали, доопрацьовані на основі архівних креслень, і демонструють панораму ансамблю історичної забудови Контрактової площі з будівлями магістратів.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** архітектурна реставрація, архітектурна спадщина, будівля магістрату, ретроспективний аналіз архівних графічних матеріалів, літературних джерел стосовно архітектури Старого і Нового магістратів, архітектурне комп'ютерне моделювання, можливість відтворення будівлі магістрату.

**Вступ.** Сучасна реставраційна наука розглядає практику відновлення повністю втрачених споруд, де зовсім не лишилось матеріальної основи, саме з позицій реставрації матеріальної основи, хоча відновлення втраченого твору мистецтва не є реставрацією взагалі, бо нема чого, власне, реставрувати. Тому відновлення не може бути адекватно оцінено за допомогою апарату реставраційної науки. Відновлені «з нуля» твори, що не містять автентичної матеріальної основи і, по суті, не є «реставрацією», дістали серед так званих «професіоналів» презирливі ярлики фальшивок, новоробів, макетів натурального розміру тощо, а сама практика такого відновлення засуджувалась як непрофесійна, антинаукова, протизаконна.

Суспільства, які зазнали значних втрат історично сформованого середовища – значного здобутку їх мистецтва й культури,





предмету національної гордості – не вагаючись, пішли на відтворення втрат, попри "ненауковість" цієї акції і хибну думку «фахівців-істориків», що відновлені споруди, власне копії зруйнованих, абсолютно (або майже) нічого не варті, жодною мірою не зможуть замінити втрачених пам'яток.

### **Європейські традиції архітектурного втілення місцевого самоврядування**

Ратуші в історичних містах Європи часто є важливими архітектурними та культурними пам'ятками, що символізують адміністративну та громадську діяльність.

Ратуша Брюгге (Бельгія) – це одна з найвідоміших ратуш у Європі. Вона була побудована в готичному стилі і розташована на головній площі міста. Її будівництво почалося в XIII столітті, і вона вважається однією з найстаріших ратуш у країні.

Ратуша Праги (Чехія) – розташована на Староміській площі в історичному центрі Праги. Ця ратуша поєднує готичний і ренесансний стилі і є одним з найвідоміших туристичних об'єктів міста. Зокрема, знаменита астрономічна годинникова вежа.

Ратуша в Гамбурзі (Німеччина) – розташована на Rathausmarkt, ця будівля є одним з найвідоміших прикладів неоготики в Німеччині. Її будівництво було завершено в 1897 році, і вона досі є центром політичного життя міста.

Ратуша в Брно (Чехія) – ця ратуша, розташована на головній площі міста, була побудована в XVI столітті в стилі ренесанс. Вона відома своїм унікальним астрономічним годинником, який є однією з визначних пам'яток Брно.

Ратуша в Кракові (Польща) – будівля ратуші в Кракові була частиною середньовічного комплексу на Ринковій площі. Її історія сягає XV століття, і вона була значною частиною міського життя.

Ратуша в Амстердамі (Нідерланди) – розташована на площі Дам, ця ратуша побудована в стилі ренесанс в середині XVII століття. Сьогодні вона є музеєм і одним з найвідоміших туристичних об'єктів Амстердама.

Ці ратуші не тільки відображають історичний розвиток своїх міст, але й є чудовими прикладами архітектурних стилів різних епох.

Києву, через те, що він був фронтиром Європи, не поталанило зі збереженням власних пам'яток епохи Магдебурзького права. Частина України, які ставали в адміністративному управлінні підросійськими, були повністю централізовані, а імперія не припускала місцевого самоврядування.

### **Основні етапи розпланування і формування забудови Контрактової площі**

Район Подолу є, певно, найстарішим у Києві. Він розташований на правобережній низині між Дніпром та схилами Старокиївської і Замкової

гір, гір Хорєвиця і Щекавиця. Звідси походить і назва «Поділ» – низинна місцевість.

Поділ був окремим містом і називався Києвоподіл. З початку XV століття саме цьому окремому місту було даровано самоврядування за Магдебурзьким правом.

В часи Київської Русі Поділ був торговельно-ремісничим центром міста. Центром Подолу було Торжище (розташовувалось на місці сучасної Контрактової площі), також на Подолі розміщувались вічова площа, гавань та кам'яний собор.

Згідно з історичними джерелами, після монгольської навали 1240 року, коли Верхнє місто було зруйноване, центр економічного і політичного життя міста перемістився на Поділ, оскільки тут розміщувалися головний торг, а з часом – і магістрат.

Це складне і дуже спірне питання, бо історики Росії замовчували період з 1360 року української державності в складі Великого Князівства Литовського (ВКЛ) з православною вірою і руською (давньоукраїнською) мовою. Згодом, з 1596 року після Берестейської унії, почалось примусове окатоличування України. Ряд повстань – релігійних війн католиків з православними – закінчився приєднанням православної частини України до Московії.

У 1615 році Галшка (Єлизавета) Гулевичівна подарувала Київському братству свою садибу з будинком, який зберігся, а гетьман Петро Конашевич Сагайдачний вступив у братство з усім Військом Запорозьким, забезпечивши братству відносну безпеку і незалежність. Вже з 1648 року почалось повстання під керівництвом Богдана Хмельницького, що згодом призвело до тимчасового, але фатального військового союзу з Московією. Через поразку у 1709 році об'єднаного війська шведського короля Карла XII і війська гетьмана Івана Мазепи стало можливим і трагічне утворення з 1721 року єдиної московської держави, яка отримала назву Російська імперія.

Стародавнє планування кварталів Подолу було садибним, нерегулярним, мало ландшафтний характер і зберігалось з X–XII століття, не змінюючись навіть після сильних пожеж. Назви вулиць часто походили від церков, біля яких вони починалися: Успенська, Притисько-Микільська, Воскресенська, Добро-Микільська, Іллінська. Житлова забудова Подолу тих часів була переважно дерев'яною, зрубного типу, будинки оточували господарські споруди. У XIV–XVII столітті київська гавань називалася «Притикою», біля її берега розташовувалися кліті, до яких причалювали барки.

Особливого розвитку Поділ набув у XVII–XVIII столітті. З того часу він інтенсивно забудовувався і став також духовно-просвітницьким центром завдяки заснуванню на його території у 1615 році Братського Богоявленського монастиря (Контрактова площа), при якому виникла згодом Києво-Могилянська академія, Фролівського монастиря,





реконструкції давньоруської церкви Успіння Богородиці (Пирогощі) і спорудженню нових церков у стилі українського бароко: Іллінської (1692), Притисько-Микільської (1695), Царекостянтинівської (1734), Покровської (1766 – 1772). З 1797 року на Подолі відбувалися щорічні Контрактові ярмарки.

У XVIII – першій половині XIX століття київський порт являв собою погано обладнану і недоглянуту стоянку суден. Почайна на той час була вже повністю замулена, тож кораблі зупинялися біля правого берега Дніпра. Набережна була дуже тісною і безпосередньо підходила до житлових кварталів, лінія притики для суден була дуже обмежена.

У 1796 році за приписом військового губернатора було наказано для запобігання пожежам виконувати кам'яне будівництво. Проте забудова лишалася переважно дерев'яною, тому коли у 1811 році сталася пожежа, вона знищила майже всю дерев'яну забудову – більше двох тисяч будівель. Після цієї пожежі Поділ було повністю переплановано за проектом петербурзького архітектора Вільяма Гесте (який особисто не бував у Києві) зі створенням регулярної планувальної структури, характерної для містобудування доби класицизму. Відбудова проводилася київським міським архітектором Андрієм Меленським. Так на Подолі утворилася типова класицистична планувальна схема з чіткою прямокутною мережею вулиць і кварталів. Вулиці Сагайдачного, Набережно-Хрещатицька, Ігорівська, Боричів узвіз, Андріївська, Борисоглібська, Іллінська є одними з елементів цієї регулярної планувальної структури. Внаслідок перепланування садиби набули прямокутних абрисів, за правилами вздовж вулиць мали будуватись фасадні будинки на три, п'ять чи сім вікон, господарські споруди розташовувались всередині, у дворі були зелені насадження. Житлові будинки зводили одно-двоповерховими, перший поверх – цегляний, другий – дерев'яний. За новими правилами забудови вулиці 1-го розряду і будинки на розі вулиць 2 розряду мали бути кам'яними. На вулицях 3 та 4-го розрядів існували також цілком дерев'яні будівлі.

### **Контрактова площа, Магістрат – центр самоврядування міста**

Контрактова площа – центр так званої третьої частини міста Києво-подолу, який сформувався у давньоруські (дохристиянські) часи. З XV до XIX століття місто Києвоподіл, як і інші європейські міста, отримало Магдебурзьке право. На Контрактовій площі були розташовані церква Богородиці Пирогощі, в якій молився князь Ігор, повернувшись з половецького полону, Магістрат та Фонтан «Самсон», споруди Київського братства та Братського монастиря з Богоявленським собором, дзвіницею та корпусами Києво-Могилянської академії, Гостинний двір.

Будинок нового Гостинного двору за проектом Луїджі Руска почали будувати ще у 1808 році – до нищівної пожежі Подолу, з урахуванням збереження старого Магістрату і фонтану, в єдиному містобудівному комплексі.

Після пожежі 1811 року будинок Магістрату зберігся, але Поділ втратив середньовічне планування, з реалізацією планувальних ідей петербурзького архітектора В. Гесте з'явилося регулярне планування, яке існує досі. Тільки у деяких фрагментах збереглися допожежні трасування вулиць (Притисько-Микільська, провулок Хорива, частина вулиці Сквороди). Гостинний двір було вписано в ортогональну геометрію плану В. Гесте. У ХІХ – на початку ХХ століття периметр площі отримав першокласну 3 – 5-поверхову забудову.

За проектом В. Гесте площа була значно розширена і набула правильної прямокутної форми. Розміри за 260 × 215 м роблять її однією з найбільших в Україні і найбільшою у Києві. Але периметр площі лишається незамкнутим і просторово неорганізованим.

Будинок київської ратуші – Магістрату після подільської пожежі 1811 року не стали відновлювати, хоча він і не сильно постраждав. Післяпожежна реконструкція всього Подолу з Контрактовою площею за проектом В. Гесте передбачала формування нового комплексу з магістратом, поштовою станцією і Контрактовим будинком. Через війну 1812 року комплекс лишився незавершеним, було зведено лише Контрактовий будинок (частково з будівельних матеріалів розібраного будинку старого Магістрату).

За Радянської влади з Контрактової площі, перейменованої на Червону, зникли збудований Мазепою Богоявленський собор із дзвіницею, церква Богородиці Пирогощі, Фонтан «Самсон» зі скульптурою Андрія Первозванного на куполі, дзвіниця Грецького монастиря.

Півциркулярна вхідна споруда з надбрамною дзвіницею Братського монастиря була незугарно надбудована і розвинута в плані всередину двору для потреб військово-морського політичного училища. Все це внесло дисгармонію в так і незавершений ансамбль Контрактової площі як громадського центру Подолу.

**Проблема реконструкції Контрактової площі, вивчення історичних залишків, відтворення втраченого і добудова недобудованого**

Величезний позитивний архітектурний та містобудівний ефект від відновлення найбільшої і єдиної у місті площі, розпланованої за одним задумом, давно усвідомлювався як міською владою, так і архітектурною громадськістю.

У 1976–1978 роках авторський колектив інституту «УкрНДІпроектреаврація» під керівництвом архітекторки В. П. Шевченко розробив проєкт реконструкції площі, який передбачав низку заходів, більшість з яких на цей час вже втілені:

- відбудовано за початковим проєктом Луїджі Руска (1808) двоповерховий Гостинний двір;
- відтворено перлину українського бароко – Фонтан «Самсон» (1748) архітектора Івана Григоровича-Барського;
- відтворено в давньоруських формах церкву Богородиці Пирогощі (1134);





- встановлено пам'ятник Петру Конашевичу Сагайдачному – фундатору Київського братства, духовного центру визволення України;
- реставровано Старий академічний корпус (1703) першої у Східній Європі (православної) Києво-Могилянської академії.

Проте культурно-історичне і містобудівне значення площі, як адміністративного і культурно-просвітницького центру міста, так і не було відновлено. Головний її елемент – будинок/комплекс Магістрату в новому недобудованому проектному варіанті В. Гесте не відновлено. Ідея просторового містобудівного завершення площі, яка була закладена в проєкт реконструкції площі – добудова (завершення) комплексу В. Гесте – лишилася невтіленою.

Територія під плямою забудови старого Магістрату і недобудованої частини комплексу В. Гесте лишилась вільною від капітальних споруд і не зазнала руйнувань внаслідок будівництва метро. Зараз ця територія невпорядкована, що не відповідає ролі Контрактової площі як адміністративного та історико-архітектурного центру Подолу.

Завершення Комплексу В. Гесте, як і інші відбудови архітектурних перлин нашого міста – Михайлівського та Успенського соборів, церкви Різдва на Подолі, церкви Богородиці Пирогощі – наштотується на відкритий і прихований опір, роками зволікається, заговорюється під різними приводами.

Завершення Комплексу В. Гесте – єдино правильне рішення архітектурно-містобудівного формування Контрактової площі – історичного центру Подолу, пам'ятки містобудування початку ХІХ століття.

Оскільки старий Магістрат згорів під час пожежі, на чільному місці центральної площі В. Гесте запроєктував адміністративно-представницький центр, який об'єднував Контрактовий будинок, Магістрат (замість старого, що згорів) та Поштову станцію. Двоповерхові споруди цих установ з'єднувались одноповерховими корпусами, які утворювали каре, з просторим внутрішнім двором. Головний фасад було розташовано майже паралельно Гостинному двору, а задній – по червоній лінії вулиці Спаської, що зумовило трапецеподібну форму плану всього комплексу.

За цим проєктом через брак коштів (після війни 1812 року) було збудовано лише Контрактовий будинок, де після реставрації 1990-х років розміщується Українська міжбанківська валютна біржа.

Архітектурно-містобудівне значення має відтворення зовнішнього вигляду Комплексу В. Гесте, головним чином його чільного фасаду, який має завершити формування периметру площі. Внутрішнє планування та конструктивні рішення мають бути обумовлені функцією сучасного використання. Можливе розширення площі за рахунок потоншення стінових конструкцій та забудови бічних кишень внутрішнього двору.

Головне питання: чи можливо відновити і старий Магістрат і добудувати новий? Відтворення старого Магістрату на своїх підмурках візаві

від Фонтану «Самсон» відновило би комплекс споруд головної площі барокового Подолу, а новий магістрат за проєктом В. Гесте з шестиколонним портиком стояв би по центру між двома симетричними чотирьохколонними фасадами старого Контрактового будинку (праве крило) і нової поштової станції (ліве крило).

Два магістрати поруч – бароковий і класицистичний фасади обабіч Контрактової площі! Фантастично цікавий простір історичної площі, яка відтворює славетні сторінки нашої історії і культури. Зараз це важко усвідомлювати, але громадську думку теж потрібно готувати і виховувати, музеєфікація площі – справа майбутнього.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Геврик Т. Втрачені пам'ятки Києва. Український музей. Нью Йорк. 2-е вид. – Київ, 1991.
2. Гребенюк Г.Є. Ремонт і реставрація житлових та громадських споруд – пам'яток архітектури. – Київ: Будівельник, 1996.
3. Консервація і реставрація пам'яток архітектури. Методичний посібник. – Київ-Львів, 1996.
4. Лосицький Ю. Г. До питання відтворення втрачених пам'яток архітектури // АНТ. – Київ, 1999. – № 1. – С. 25 – 27.
5. Лосицький Ю. Г. Відтворення церкви Різдва Христового на Подолі у Києві // Пам'ятки України. – 2003. – № 4. – С. 63–73.
6. Лосицький Ю. Г. До питання архітектурних копій у відтворенні національного архітектурного спадку // Праці НДІ Пам'яткоохоронних досліджень – Київ: АртЕк, 2005. – Вип. 1. – С. 69 – 79.
7. Приймак В., Лосицький Ю. До питання збереження археологічних залишків і можливості відтворення Богоявленського собору Києво-Братського монастиря // Київські збірники історії, археології мистецтва та побуту / КЗ «Центр консервації предметів археології». – 2024. – С. 64 – 74. DOI: 10.55389/2786-5797.2024.01.06
8. Приймак В.В. Перспективні тенденції архітектурної трансформації житлово-громадських центрів великих міст // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. – Київ: КНУБА, 2022. – Вип. 64. – С. 194 – 208. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.194-208>
9. Раппопорт П. А. Русская архитектура X–XIII вв.: каталог памятников / Отв. ред. А. Н. Кирпичников. АН СССР. Институт археологии. – Л.: Наука, 1982. – (Археология СССР. Свод археологических источников. – Вып. Е1–47).
10. Сагайдак М. А. Давньокіївський Поділ: Проблеми топографії, стратиграфії, хронології / АН УРСР, Ін-т археології; Відп. ред. П. П. Толочко. – Київ: Наукова думка, 1991.
11. Санпаолези П. Техника консервации и реставрации. Консервация и реставрация памятников и исторических зданий. – М., 1978.
12. Шероцкий К. В. Киев. Путеводитель. Киев: тип. С. В. Кульженко, 1918 / Репринт. вид. – Київ: Книга року. 2008.
13. Geschichte der Rekonstruktion – Konstruktion der Geschichte. Prestel Verlag – Munchen – Berlin – London – New York, 2010. – P. 328.





100

**Yuriy LOSITSKY,**

Honored Architect - Restorer of Ukraine, Director of the TAM «Y. Lositsky»

**Volodymyr PRYIMAK**

Ph.d. of Architecture, Associate Professor of the Kyiv National University of Architecture and Design, Director of the TAM "Arch-Design Bureau", Senior Researcher of the "Center for the Conservation of Archaeological Objects" of the Department of Cultural Heritage Protection of the Kyiv City State Administration, pryimak.vv@knuba.edu.ua <https://orcid.org/0000-0001-8584-7240>

## ON THE ISSUE OF REPRODUCING THE MAGISTRATE COMPLEX AS A KEY URBAN PLANNING ELEMENT OF THE KONTRAKTOVA SQUARE

**ABSTRACT.** *This work raises the question of the possibility and necessity of rebuilding the Old Magistrate's Office on Kontraktova Square in Kyiv. The authors publish theoretical justifications and sketch graphic materials, demonstrate 3D models of the old and new magistrate's offices in the context of the surrounding historical buildings. The article is intended to actualize the problem of the possibility of architectural and spatial completion of the architectural and urban planning ensemble of Kontraktova Square with the Magistrate's Building according to archival materials authored by Geste and Melensky. The authors present the results of their research and archival findings, publish graphic materials finalized on the basis of archival drawings, and demonstrate a panorama of the ensemble of the historical buildings of Kontraktova Square with the buildings of the magistrates.*

**KEYWORDS:** *architectural restoration, architectural heritage, magistrate's building, retrospective analysis of archival graphic materials, literary sources regarding the architecture of the Old and New Magistrates' Courts, architectural computer modeling, possibility of reproducing the magistrate's building.*

### REFERENCES

1. Hevryk T. (1991). Vtracheni pamiatky Kyiva. Ukrainskyi muzei. New York. 2-e vyd. Kyiv.
2. Hrebenuk H.Ie. (1996). Remont i restavratsiia Zhytlovkykh ta hromadskykh sporud – pamiatok arkhitektury. Kyiv: Budivelnik.
3. Konservatsiia i restavratsiia pamiatok arkhitektury. Metodychnyi posibnyk. Kyiv-Lviv, 1996.
4. Losytskyi Yu. H. (1999). Do pytannia vidtvorennia vtrachenykh pamiatok arkhitektury. ANT. Kyiv. № 1. S. 25 – 27.
5. Losytskyi Yu. H. (2003). Vidtvorennia tserkvy Rizdva Khrystovoho na Podoli u Kyivi. Pamiatky Ukrainy. № 4. S. 63–73.
6. Losytskyi Yu. H. (2005). Do pytannia arkhitekturnykh kopii u vidtvorenni natsionalnoho arkhitekturnoho spadku. Pratsi NDI Pamiatkookhoronnykh doslidzhen. Kyiv: ArtEk. Vyp. 1. S. 69 – 79.
7. Pryimak V., Losytskyi Yu. (2024). Do pytannia zberezhennia arkheolohichnykh zalyskiv i mozhlyvosti vidtvorennia Bohoiavlenskoho soboru Kyivo-Bratskoho monastyria. Kyivski zbirnyky istorii, arkheolohii mystetstva ta pobutu. KZ "Tsentr konservatsii predmetiv arkheolohii". S. 64 – 74. DOI: 10.55389/2786-5797.2024.01.06
8. Pryimak V.V. (2022). Perspektyvni tendentsii arkhitekturnoi transformatsii zhytlovo-hromadskykh tsestriv velykykh mist. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia. Naukovo-tekhnichnyi zbirnyk. Kyiv: KNUBA. Vyp. 64. S. 194 – 208. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.194-208>
9. Rappoport P. A. (1982). Russkaia arkhytektura X–XIII vv.: kataloh pamiatnykov / Otv. red. A. N. Kyrpychnykov. AN SSSR. Ynstitut arkheolohyy. Leningrad: Nauka (Arkheolohyia SSSR. Svod arkheolohycheskykh ystochnykov. Vyp. E1–47).
10. Sahaidak M. A. (1991). Davnokyivskyi Podil: Problemy topografii, stratyhafii, khronolohii. AN URSSR, In-t arkheolohii; Vidp. red. P. P. Tolochko. Kyiv: Naukova dumka.
11. Sanpaolezy P. (1978). Tekhnyka konservatsyy y restavratsyy. Konservatsyia y restavratsyia pamiatnykov y ystorycheskykh zdanyi. Moskva.
12. Sherotskyi K.V. (1918). Kyiv. Putevodytel. Kyiv: typ. S. V. Kulzhenko. Reprint. vyd. Kyiv: Knyha rodu. 2008.
13. Geschichte der Rekonstruktion – Konstruktion der Geschichte. Prestel Verlag, Munchen – Berlin – London – oNew York, 2010. R. 328.

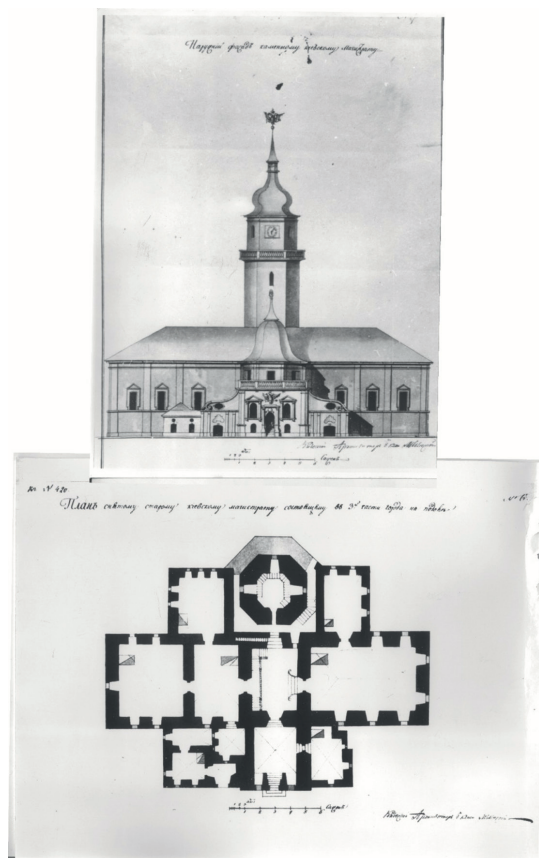


Рис.1. Фасад і план старого Магістрату за обмірами А. Меленського.

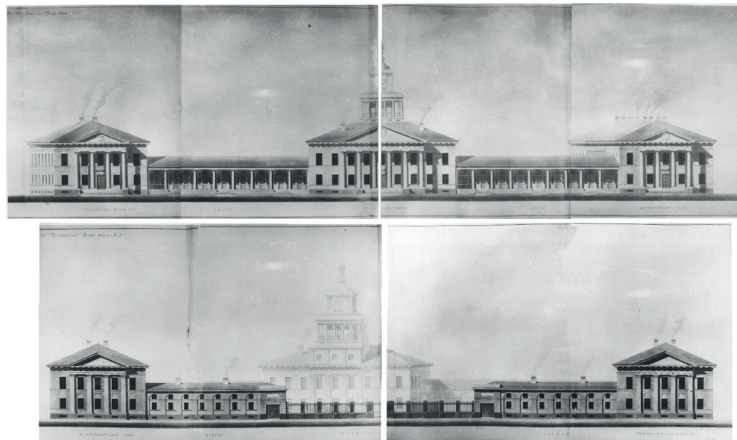


Рис. 2. Накладання плану Подолу 1803 року на план В. Гесте (сучасне планування). Синім пунктиром позначені вул. Покровська і Притисько-Микільська, які зберегли стародавнє трасування.





Рис. 3. Аксонометрія Контрактової площі. Пропозиція архітекторів Шевченко В. П., Лосицького Ю. Г. 1976 р.



Архівні креслення проекту В.Гесте Головний та тильний фасади, плани 1-го та 2-го поверхів

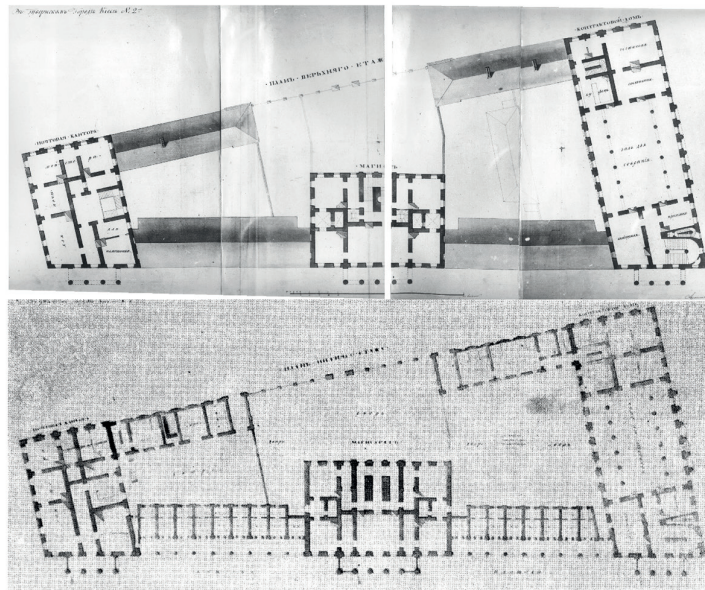


Рис. 4. Адміністративний центр Києво-Подолу за проектом В. Гесте. Архівні креслення.



**103**

*Рис. 5. Візуалізація відновленого адміністративного Комплексу В. Гесте на Контрактовій площі.*





104



*Рис. 6. Візуалізація відновлення старого Магістрату на Контрактовій площі.*