

SELECTED ISSUES OF PRESERVING THE HISTORICAL ENVIRONMENT OF RESIDENTIAL COMPLEXES OF THE 1920s-1930s IN UKRAINE

ВИБРАНА ПРОБЛЕМАТИКА ЗБЕРЕЖЕННЯ ІСТОРИЧНОГО СЕРЕДОВИЩА ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ 1920-х-1930-х РОКІВ В УКРАЇНІ

© Смоленська С., 2022

У статті порушуються деякі злободенні питання збереження та регенерації історичного середовища житлових комплексів періоду авангардного модернізму в Україні, зокрема жалюгідний стан багатоповерхових багатоквартирних будинків 1920-х-1930-х рр. Розкриваються причини спотворення їх автентичного вигляду мешканцями (понівечення прибудовами, застелення балконів, часткове «утеплення» фасадів тощо). Значним трансформаціям піддаються навіть ті будинки, які включені до реєстру нерухомих пам'яток і мають охоронні знаки. Виділено два істотні аспекти проблеми: законодавчий та ціннісний. Аналіз відповідних статей Законів та Державних будівельних норми (ДБН) України показав, що самовільні дії щодо зовнішнього вигляду дому з боку власників окремих квартир та приміщень формально є незаконними, бо фасади, прилегла територія, нежитлові приміщення є спільною власністю усіх мешканців. Але фактично мешканці не об'єднані юридично, не мають інтересу до збереження автентичності історичної будівлі. Як показує досвід передових європейських країн, наприклад, Німеччини, де 1998 року приватизація квартир була проведена як і в Україні, асоціації мешканців та інші громадські організації відіграють істотну роль у збереженні історичної житлової забудови періоду модернізму. Усвідомлення цінності будинку його жителями та власниками – важлива умова збереження сьгодні історичного середовища й українських міст. Це брали до уваги організатори воркшопу за участю німецьких та українських студентів-архітекторів, що проводився восени 2017 року у Запоріжжі. Складовою частиною їхнього проекту став детальний план по залученню жителів кварталу в процес його ревіталізації.

Ключові слова: збереження історичного середовища, житлова архітектура, авангардний модернізм, 1920-1930-ті рр., багатоповерхові багатоквартирні будинки.

Постановка проблеми

Житло було одним із наріжних каменів авангардного модернізму першої третини ХХ століття. В Україні у 1920-ті-1930-ті роки масштабно розгорнулося житлове будівництво у руслі нових сучасних містобудівних та архітектурних тенденцій. Тоді почали зводити 27 нових міст та селищ на Донбасі (Макіївка, Горлівка та ін.), соцімісто «Новий Харків», Велике Запоріжжя на півмільйона мешканців. Активно йшла й реконструкція старих міських центрів, зокрема столичного Харкова, де виростали великі житлові багатоповерхові озеленені квартали. Ця спадщина не втратила актуальності й сьогодні, як щодо історичної цінності, так і з т. з. її використання: збереження первинної житлової

функції. Однак її сучасний стан викликає серйозну тривогу та побоювання. Хоча деякі будинки і комплекси віднесено до пам'яток архітектури місцевого значення, а більшість по праву можна вважати такими, саме цей тип спадщини виявився особливо вразливим: інтенсивно втрачає автентичність, спотворюється під час реконструктивних та ремонтних робіт.

Можна без перебільшення стверджувати, що в Харкові – колишній «столиці конструктивізму», як його називають й досі, – на сьогодні немає жодного житлового будинку кінця 1920-х-початку 1930-х рр., не понівеченого прибудовами, збільшеними й зашкеленими балконами, різносортними склопакетами, шматками «утеплення» фасадів та іншими прикладами самовільної «архітектурної творчості» мешканців та власників перших поверхів. В Україні чимало міст, де стан історичної житлової архітектури тієї епохи не набагато кращий. Навіть ті будинки, які включені до реєстру нерухомих пам'яток і мають охоронні знаки, піддаються значним пертурбаціям, що спотворюють їх первісний вигляд (рис. 1).



*Рис. 1. Житловий будинок «Слово» по вул. Культури, 9 у Харкові, 1926 р.
Охоронний № 23-Ха. Фото: Смоленська С., 2021.*

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Про слабкість чинного законодавства у частині визначення відповідальності за порушення Закону «Про збереження культурної спадщини» та інших нормативних актів у цій сфері, про відсутність єдиної системи державного управління охороною спадщини, недосконалу систему обліку об'єктів останнім часом написано чимало (Національний інститут стратегічних досліджень, 2019; Смоленська, 2013). Але ж у європейських країнах відношення до житлової забудови періоду Модернізму зовсім інше. У Німеччині, наприклад, стало можливим ще у 2008 р. внесення шести районів періоду Модернізму в Список всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Загальна площа номінованих ділянок, що перебувають під охороною, становить 88,1 га (Haspel, 2007). Якщо врахувати, що кожна ділянка має й «буферну зону» з обмеженнями по новому будівництву, то стає очевидним, що досить

великі міські території в німецькій столиці, де ціни на землю є високими, захищені від безконтрольної забудови та вандалізму, врятовані для нащадків (рис.2). Але з не меншим пієтетом німці відносяться до історичного житлового середовища тієї епохи.



Рис. 2. «Біле місто» по Arosler Allee - одне з шести селищ періоду Модернізму у Берліні. Сучасний стан. Фото: Смоленська С., 2017.

У чому ж наша проблема? Мабуть, слід уважніше розглянути підґрунтя безкарності щодо житлової архітектури, яка часто потерпає від рук самих жителів.

Мета статті

У цій статті ми не будемо торкатися зловідомого питання здійснення на практиці заходів з охорони цінних архітектурних об'єктів, відсутності дієвих механізмів покарання за порушення Закону «Про охорону культурної спадщини». Спробуємо підійти до проблеми збереження автентичності історичної житлової забудови з іншого боку: з позиції мешканця, виявити найбільш уразливі її сторони, намітити деякі шляхи вирішення.

Виклад основного матеріалу

В рамках поставленої у статті мети бачиться два істотні аспекти: законодавчий та ціннісний. Вони потребують ретельного послідовного розгляду.

У свідомості наших городян склався стереотип: у багатоповерховому багатоквартирному будинку їм належить право власності лише на квартиру, а те, що знаходиться поза нею, є власністю державною чи комунальною (Трегубова, 2015). Тому жодної відповідальності за все, що відбувається за порогом, вони не несуть. З іншого боку, власність на квартиру, в їхньому розумінні, з легкістю поширюється на вікна, балкони та огорожувальні стіни квартири. А це означає, що хоча з ними – те й роблю. Звідси – спотворення ділянок фасадів, зміна форми балконів, не кажучи вже про малюнок віконних плетінь, що є згубним для пам'яток архітектури та історичних споруд, для сприйняття цілісності не тільки фасаду будинку, а й забудови вулиці чи кварталу в цілому.

Що говорить нам з цього приводу законодавство? У п.2 статті 382 «Квартира як об'єкт права власності» Цивільного Кодексу України вказано: «Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на правах спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку (виділено авт.), механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав» (Цивільний Кодекс України, 2022). А у статті 383 обумовлено право

власника квартири здійснювати ремонт та зміни у ній за умови, якщо зміни не спричиняють порушення прав власників інших квартир, санітарно-технічних вимог, а також правил експлуатації багатоквартирного будинку.

Отже, несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку є спільним майном його мешканців, їх не можна трансформувати на свій розсуд і бажання. Правда, згідно з п. 8.14 ДБН-В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», допускається зміна фасадів, але вона має носити системний, єдиний для всього будинку, характер. Проте при ремонті й переплануванні окремих квартир заборонено утеплення, скління, розширення існуючих та улаштування нових балконів і лоджій; улаштування нових та розширення існуючих віконних прорізів; зміна форм і кольорів віконних рам і балконних дверей.

Відтак, будь-які самовільні дії щодо зовнішнього вигляду дому є формально незаконними. А якщо власник квартири все ж таки вирішив поліпшити свої житлові умови, які відіб'ються на фасаді? З юридичної точки зору йому лише треба узгодити дії з іншими співвласниками – своїми сусідами.

У багатопверхових будинках – десятки, сотні квартир. Як законодавчо регулюється керування мешканцями спільним майном? Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (у редакції від 14.05.2015 р. N 417-VIII), Ст. 385. передбачає створення об'єднання співвласників, яке має права юридичної особи. Але чи багато у нас таких об'єднань? У більшості випадків мешканці не спілкуються навіть із сусідами по під'їзду, не мають ні бажання, ні досвіду спільного управління власністю, починають проявляти активність лише, коли в будинку виникають проблеми, які зачіпають їхні особисті інтереси, найчастіше, технічного характеру (відключення води, опалення тощо). На практиці виходить – фасад будинку немає власника, пред'являти претензії нікому.

Повернемося до західноєвропейських прикладів вирішення подібних проблем, зокрема, до вищезгаданих 6-ти селищ берлінського модернізму, офіційно визнаних всесвітньою спадщиною у 2008 р. Вже наприкінці 1950-х – на початку 1960-х окремі ділянки цих житлових утворень стали розглядатися як цінна забудова. Жителі усвідомлювали значущість територій та старанно оберігали їх від будь-яких трансформацій ще до проведення юридичних процедур занесення району до списків пам'яток архітектури. Це забезпечило підтримку житлового середовища та окремих будівель у хорошому стані. З прийняттям у 1970-ті роки законів щодо збереження пам'яток НДР та Західного Берліна з'явилася законодавча основа гарантії збереження цілісності цих масивів. Найвідоміший з них – Брітц (Підкова). Зведений у 1925-1930 рр. він став першим великим житловим районом у повоєнній Німеччині, де були представлені різні типи житла для забезпечення здорових, комфортних умов життя широких верств населення. 1998 року у зв'язку з оголошеною приватизацією, як і у нас в Україні, квартири у селищі були продані 600 власникам. Це ускладнило ситуацію. Але у суспільній свідомості цінність району була очевидною. Тому і було створено громадянську асоціацію «Друзі та прихильники селища Підкова, Берлін-Брітц» (Freunde und Förderer der Hufeisensiedlung Berlin-Britz e.V). У приміщенні колишнього магазину жителі на громадських засадах організували кафе, яке стало місцем зустрічі сусідів та контакту для туристів, які відвідують об'єкт спадщини. Вже після внесення району до списку ЮНЕСКО експерти в різних галузях, небайдужі до проблем збереження, створили в 2009-2011 веб-сайт, де сконцентровано інформацію про плани захисту, що належать до конкретних будинків, а також безліч корисних довідкових матеріалів про спадщину та технічне обслуговування житла для мешканців. Жити в історичних модерністських будинках вважається престижним серед берлінців.

Важливу роль у процесі залучення городян до справи збереження житлових комплексів періоду модернізму відіграє ICOMOS Німеччини, який налагодив співпрацю та взаємодію місцевих ініціативних груп, пов'язаних з об'єктами ХХ століття, щоб вони могли контактувати, ділитися досвідом роботи, а їх активістів запрошують до участі у конференціях та заходах, які організовує ICOMOS.

Отже, усвідомлення цінності будинку його жителями та власниками – ще одна важлива умова збереження сьогодні історичного середовища українських міст.

Це брали до уваги організатори воркшопу, який проводився восени 2017 року у Запоріжжі із залученням німецьких та українських студентів-архітекторів (Смоленська, 2018). Соціально-культурний аспект став важливою складовою проекту «Баухаус. Запоріжжя. Модернізм в Україні та Німеччині». У місті, мабуть, краще, ніж будь-де в країні, ще збереглися унікальні архітектурно-містобудівні об'єкти радянського авангарду 1920-х – початку 1930-х років, насамперед, житловий комплекс «Шосте селище», яке призначалося для робітників Дніпрогесу. У ньому були втілені принципи модернізму, які перегукувалися з експериментами німецьких архітекторів тих років в області житлового будівництва, реалізованими у тому числі у робітничих селищах Берліна.

Тема воркшопу «Ревіталізація 5-го житлового кварталу Шостого селища у Запоріжжі» була вибрана через те, що його архітектурно-планувальні параметри збереглися практично в первісному вигляді. Проблемним було невідповідне господарське освоєння його території (гаражі, комерційна нерухомість та ін.). Керівництво міста ставило завдання розробки ескізної пропозиції для відтворення початкової концепції «зеленого» кварталу, закладеної колись авторами проекту, нейтралізації дисгармонійних змін, що впливали на загальне сприйняття його архітектурно-просторової організації.

Ключовим виявилось рішення про реставрацію розташованої у кварталі будівлі бібліотеки. Майбутні зодчі запропонували не тільки повернути їй автентичний вигляд, але, що вкрай важливо, зробити її центром спілкування жителів, місцем обговорення загальних питань і проблем по збереженню історії кварталу як чудового зразка житлової архітектури ХХ століття. Проектом передбачалося розширити зону впливу бібліотеки шляхом насичення відповідними елементами благоустрою, зробити прилеглу до неї центральну відкриту озеленену частину публічним простором, як це було задумано колись авторами комплексу.

Складовою частиною проекту став підготовлений студентами детальний план по залученню жителів кварталу в процес його ревіталізації. Він включив у себе: створення комітету кварталу з активістів, зацікавлених в його збереженні; інформування мешканців про історичну цінність цього житлового комплексу; залучення місцевої влади та недержавних громадських організацій до роботи. Було передбачено, використовувати бібліотеку як базу для проведення воркшопів та розробки проектів ревіталізації соціалістичного міста за участю городян, організувати в ній медіотеку.

Своїми пошуково-дослідними діями та заходами (опитуваннями, публічним поданням свого проекту на суд городян) студенти збудили інтерес мешканців кварталу до його історії, пробудили в них усвідомлення його культурної цінності, почуття причетності до його збереження як спадщини.

Висновки

Невід'ємним фактором збереження модерністської житлової архітектури є активна участь в цьому самих городян, які на сьогодні є власниками й співвласниками історичних багатоквартирних будинків. Тому вихід із критичної ситуації втрати автентичності житлових комплексів бачиться у зміцненні законодавчої бази та контролю над виконанням законів – з одного боку, й широка пропаганда цінності матеріальних слідів муніципальної історії, архітектурно-містобудівної спадщини у громадській свідомості – з іншого. Можна виділити декілька важливих кроків на цьому шляху.

- 1) Удосконалення законодавства щодо збереження автентичності міського історичного середовища.
- 2) Забезпечення контролю з боку державних та громадських органів за дотриманням відповідних законів, будівельних норм, що стосуються історичної житлової забудови українських міст не лише періоду модернізму, а й більш ранніх епох. Підвищення відповідальності за порушення законодавства.
- 3) Посилення ролі держави у підтримці громадських та приватних ініціатив щодо збереження історично цінної міської житлової забудови.

4) Активізація роботи ICOMOS України щодо:

- проведення заходів, акцій, що сприяють широкій пропаганді ідей збереження спадщини ХХ століття серед населення, пробудженню інтересу та почуття відповідальності у мешканців за стан історично цінної житлової забудови;
- надання реальної допомоги городянам у створенні громадських фондів культурної спадщини, асоціацій жителів, націлених на її збереження;
- розроблення програм з обміну досвідом, пов'язаним із технологіями підтримки пам'яток архітектури та містобудування ХХ століття, його розповсюдження серед відповідних громадських організацій та об'єднань співвласників історичних багатоквартирних будинків.

Бібліографія

ДБН В.3.2-2-2009, 2009. *Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт*. Київ: Мінрегіонбуд України

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» 14.05.2015 № 417-VIII (Чинний), 2015 [online] Доступно:

<<https://ips.ligazakon.net/document/T150417?an=119>> [Дата звернення: 15 грудня 2021].

Національний інститут стратегічних досліджень, 2019. *Інституційні та правові проблеми збереження культурної спадщини* [online] Доступно: <<https://niss.gov.ua/doslidzhennya/gumanitarniy-rozvitok/instituciyni-ta-pravovi-problemi-zberezhennya-kulturnoi>> [Дата звернення: 15 грудня 2021].

Смоленська, С., 2013. Проблеми ідентифікації та валоризації архітектурних пам'яток ХХ ст. в Україні. *Проблеми дослідження, збереження та реставрації історичних фортифікацій*. Львів-Холм: Rastr-7.

Смоленська, С., 2018. Внесок молоді в збереження спадщини: студентський воркшопу Запоріжжі. Баугауз – Запоріжжя. *Запорізький модернізм і школа Баугауз: Універсальність явища. Проблеми збереження модерністської спадщини*. Харків.

Трегубова, Е., 2015. Право собственности в многоквартирном доме, или разграничиваем «мое» и «наше» и управляем совместно. *Интерактивная бухгалтерия*, 169 / 11 сентября

Цивільний Кодекс України (від 16.01.2003 № 435-IV), 2022 [online] Доступно: <<https://ips.ligazakon.net/document/T030435?an=843030>> [Дата звернення: 3 січня 2022].

Haspel J., Jaeggi A., Eds., 2007. *Housing Estates in the Berlin Modern Style*. München-Berlin: Deutscher Kunstverlag.

References

DBN V.3.2-2-2009, 2009. *Residential buildings. Reconstruction and overhaul*. Kyiv: Minrehionbud Ukrayiny [in Ukrainian]

Zakon Ukrayiny «Pro osoblyvosti zdiysnennya prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku» 14.05.2015 № 417-VIII (Chynnyy), 2015 [online] Available at:

<<https://ips.ligazakon.net/document/T150417?an=119>> [Accessed: 15 December 2021]. [in Ukrainian]

Natsional'nyy instytut stratehichnykh doslidzhen', 2019. *Institutional and legal problems of cultural heritage preservation* [online] Available at: <<https://niss.gov.ua/doslidzhennya/gumanitarniy-rozvitok/instituciyni-ta-pravovi-problemi-zberezhennya-kulturnoi>> [Accessed: 15 December 2021]. [in Ukrainian]

Smolens'ka, S., 2013. Problems of identification and valorization of architectural monuments of the XX century. in Ukraine. *Problemy doslidzhennya, zberezhennya ta restavratsiyi istorychnykh fortyfikatsiy*. L'viv-Kholm: Rastr-7. [in Ukrainian]

Smolens'ka, S., 2018. The contribution of young people to the preservation of heritage: a student workshop in Zaporozhye. Bauhaus - Zaporozhye. *Zaporiz'kyi modernizm i shkola Bauhaus: Universal'nist' yavlyshcha. Problemy zberezhennya modepnist's'koyi spadshchyny*. Kharkiv. [in Ukrainian]

Trehubova, E., 2015. Ownership in an apartment building, or distinguish between "mine" and "our" and manage the joint. *Ynteraktyvnaya bukhhalteryya*, 169 / 11 September [in Russian]

The Civil Code of Ukraine (16.01.2003 № 435-IV), 2022 [online] Available at: <<https://ips.ligazakon.net/document/T030435?an=843030>> [Accessed: 3 January 2022]. [in Ukrainian]

Haspel, J., Jaeggi, A., Eds., 2007. *Housing Estates in the Berlin Modern Style*. München-Berlin: Deutscher Kunstverlag.

Svitlana Smolenska

*Professor of the Department of Architecture and Urbanism,
Institute "Kharkiv School of Architecture", Kharkiv*

e-mail: smollana@gmail.com

ORCID: 0000-0002-4953-9563

SELECTED ISSUES OF PRESERVING THE HISTORICAL ENVIRONMENT OF RESIDENTIAL COMPLEXES OF THE 1920S-1930S IN UKRAINE

© Smolenska S., 2022

The article raises some topical issues of preservation and regeneration of the historical environment of residential complexes of the avant-garde modernism period in Ukraine, in particular the deplorable condition of multi-story apartment buildings of the 1920s and 1930s. The reasons for the disfigurement of their authentic appearance by residents (extensions, glazing of balconies, partial "insulation" of facades, etc.) are revealed. Even houses that are included in the register of immovable monuments and have protective signs are undergoing significant transformations. Two essential aspects of the problem: legislative and value ones are highlighted by the author of the article. An analysis of the relevant articles of the Laws and State Building Norms of Ukraine showed that unauthorized actions to change the appearance of a house by the owners of individual apartments and premises are formally illegal, since the facades, adjacent territory, non-residential premises are the common property of all residents. But in fact, the residents are not united legally, have no interest in preserving the authenticity of the historic building.

As the experience of advanced European countries, such as Germany, where the 1998 privatization of apartments was carried out, shows, residents' associations and other public organizations play an essential role in preserving the historical residential buildings of the modernist period. The experience of advanced European countries is of interest. In Germany, for example, as in Ukraine, apartments were privatized in 1998. It complicated the task of preserving historic residential buildings. However, society was already prepared to realize the value of the modernist heritage. It is considered prestigious to live in houses of this period. Inhabitants form associations whose purpose, along with the management of the joint property, is also to preserve the authenticity of the building. Great support and assistance to public initiatives is rendered by ICOMOS Germany.

Awareness of the value of the house by its residents and owners is an important condition for the preservation of the historical environment and Ukrainian cities today. This was taken into account by the organizers of the workshop with the participation of German and Ukrainian students-architects, which was held in autumn 2017 in Zaporizhzhya. An integral part of their project was a detailed plan to involve the residents of the quarter, erected in the late 1920s and early 1930s, in the process of its revitalization.

Key words: preservation of the historical environment, residential architecture, avant-garde modernism, heritage of the 1920s-1930s, multi-apartment buildings.