

УДК 721.011.75.004.62/.63(477-25)

DOI <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2026.40.1>

## МЕТАМОРФОЗИ ЖИТТЄВОГО ЦИКЛУ ПРИБУТКОВОГО БУДИНКУ – ПРЕДСТАВНИКА АРХІТЕКТУРНОГО СТИЛЮ МОДЕРН

**Агеєва Галина Миколаївна**

кандидат технічних наук, старший науковий співробітник, дійсний член Академії будівництва України, Академія будівництва України, Київ, Україна, e-mail: [gala.agieieva@gmail.com](mailto:gala.agieieva@gmail.com), orcid: 0000-0001-9376-8753

**Анотація.** У статті автор продовжує приділяти увагу особливостям композиційних рішень чолових фасадів прибуткових будинків; процесам збереження та відновлення первісних архітектурних, конструктивних, інженерних та художньо-декоративних рішень.

**Мета** – оприлюднити результати досліджень практики збереження та відновлення художнього металу на фасадах прибуткового будинку – представника архітектурного стилю модерн (вул. Саксаганського, 26/26, м. Київ).

**Методологія.** Джерельну базу становлять:

– законодавчі та нормативно-правові акти у сферах охорони культурної спадщини, містобудівної діяльності, будівництва та житлово-комунального господарства; звід пам'яток історії і культури України;

– наукові, довідкові видання;

– матеріали натурних досліджень, історико-архівних та антрополого-соціологічних розвідок; проектна та експлуатаційна документація;

– наявні аналітичні, технічні, графічні та фотографічні матеріали.

Застосовані такі методи: джерелознавчий; компаративного та критичного аналізу; системний підхід до вивчення складників архітектурного обліку фасадів, які, у свою чергу, беруть участь у формуванні обличчя забудови міста.

**Результати.** Висвітлено особливості окремих етапів життєвого циклу прибуткового будинку, побудованого у 1911 році; їх вплив на зміну первісних архітектурних, конструктивних, інженерних, художньо-декоративних рішень.

Особливу увагу приділено втраченим складникам художньо-декоративного оздоблення великих за площею чолових фасадів, як-от огороженням балконів із стилізованим рослинним рисунком.

Встановлено, що:

– вибіркові та комплексні капітальні ремонти (1945–1949, 1986–1990 роки) були спрямовані на відновлення експлуатаційних якостей будинку, забезпечення надійності та безпеки його експлуатації. Втрачені балконні огороження були замінені металевими ґратчастими конструкціями;

– запланована у 1995 році реставрація фасадів із відновленням втрачених деталей та елементів фасадів реалізована не в повному обсязі;

– у процесі подальшої експлуатації будинку на фасадах з'явилась низка балконних огорожень з різними за складом та технологією виконання декоративними рисунками. Три балкони мають огороження, декоративний рисунок якого є реплікою рішення, зафіксованого на архівних фотографіях.

Це:

– не перетворило будинок на об'єкт, який зазнав тотальної архітектурної трансформації балконів та «паразитарного» дизайну (скління, розширення, об'єднання з внутрішніми приміщеннями, тощо);

– продемонструвало бажання мешканців залучитися до процесів повернення будинку цілісності первісних композиційних рішень.

**Наукова новизна.** Деталізація архівних фотографій балконних огорожень (3) дозволила виявити:

– основні складники стилізованих рослинних рисунків (4);

– базові фрагменти (4) та варіанти їх комбінування (4) для формування фасадних та бічних секцій огорожень прямокутних та трапецієвидних у плані балконних плит.

**Практична значущість.** Запропонований підхід до формування фасадних та бічних секцій покладений в основу фор-пропозицій відновлення балконних огорожень чолових фасадів прибуткового будинку – представника архітектурного стилю модерн.

**Ключові слова:** архітектура Києва, прибуткові будинки, модерн, художній метал, балконні огороження, відновлення, репліка модерну.

## ВСТУП

Будинки – представники стилю модерн займають особливе місце в архітектурному та культурному середовищах Києва.

Наприкінці XIX – початку XX ст. вони брали участь у формуванні багатоповислої житлової забудови, передусім окремих історичних районів та зон під впливом стрімких процесів урбанізації [11; 15; 18; 26; 30; 32]

За оцінками спеціалістів, станом на 2011 рік у місті існувало близько 300 таких будинків, які мали статус пам'яток архітектури та були побудовані впродовж 1901–1916 років [26, с. 42]. Саме на цей період припадають економічна і політична криза, спад будівельної діяльності у містах (1900–1905 роки), другий етап будівельного буму у Києві (1907–1914 роки) [18; 26].

З їх проектуванням та будівництвом пов'язані імена відомих архітекторів, цивільних інженерів, техніків-будівельників, художників, скульпторів [26, с. 199]. На жаль, багато будинків залишаються неатрибутованими [20, с. 161]. Як-от досі не встановлені автори проєктів, за якими побудовані яскраві взірці київського архітектурного модерну – прибуткові будинки Корчак-Чепурківського (вул. Ірининська, 5, 1907 рік) [3, с. 137]; Пальчевського (вул. Мала Житомирська, 12-а, 12-б, 1913–1914 роки) [17]; Кеніна (вул. Саксаганського, 26/26, 1910–1911 роки) [13, с. 328] та ін.

Низка з цих будинків втрачена, про що свідчать офіційні джерела та своєрідні мартирологи, до формування яких залучаються історики, архітектори, інженери, дослідники, громадські активісти [3; 13; 15; 26; 29].

На різних етапах життєвого циклу більшість збережених об'єктів зазнала суттєвих змін, насамперед:

– функціонального призначення та ролі у містобудівному середовищі Києва;

– об'ємно-планувальних, конструктивних, інженерних, художньо-декоративних рішень, тощо.

Це, перш за все, пов'язано із подіями Другої світової війни, відповідними політичними, економічними та соціальними процесами; зміною форм власності (прибуткові будинки – комунальне житло – родинне заселення, тощо), умов експлуатації й неврегульованістю окремих питань у сферах містобудівної діяльності, будівництва та житлово-комунального господарства.

Не виключенням є й складники композиційних рішень фасадних площин, які, за думкою авторів повинні були брати участь у формуванні обличчя будинку та презентували його місту.

Втрата низки з них порушує цілісність авторських задумів. Вибіркові або комплексні ремонти та реконструкції, у наслідок різних причин, не призводять до відновлення первісних рішень, а особливості експлуатації та втручання мешканців у переобладнання приватних зон своїх квартир, які межують із зовнішніми стінами, перетворюють будівлі на об'єкти з елементами «паразитарної» архітектури та дизайну [33; 34].

## АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

У статті автор продовжує приділяти увагу особливостям композиційних рішень чолових фасадів прибуткових будинків – представників

архітектурного стилю модерн; процесам збереження та відновлення первісних архітектурних, конструктивних, інженерних та художньо-декоративних рішень [3; 4].

#### **Вивчалися та аналізувалися:**

– законодавчі та нормативно-правові акти у сферах охорони культурної спадщини, містобудівної діяльності, будівництва та житлово-комунального господарства;

– міська цільова програма «Охорона та збереження культурної спадщини м. Києва на 2025–2027 роки» [1];

– матеріали натурних досліджень, історико-архівних [7; 13] та антрополого-соціальних розвідок [22].

#### **Ураховувався вітчизняний та зарубіжний досвід:**

– проектування, будівництва та експлуатації прибуткових будинків як об'єктів підвищеної містобудівної та композиційної значущості (О. М. Друг [11], Р. В. Дьяченко [12], Ю. В. Івашко [15], Д. В. Малаков [18], Т. В. Скібіцька [26], В. В. Чепелик [30], В. Є. Ясіевич [32]);

– атрибуції архітектурних об'єктів (О. Г. Мокроусова [20]);

– вивчення особливостей стилістичних вирішень екстер'єрів та інтер'єрів прибуткових будинків, перш за все представників стилю модерн (О. М. Друг, Д. В. Малаков [11], О. М. Сердюк [24], М.-Ю. Сідорова, Г. Р. Гнатюк [25], К. О. Третяк [28]);

– класифікації та типологізації художнього металу огорож балконів та парпетів в стилі модерн (Ю. В. Івашко [14], Н. Н. Качковська [16], С. І. Понкало [23]);

– відновлення та збереження художнього металу на фасадах і в інтер'єрах історичних будинків (Н. Н. Качковська [16], В. Ю. Могилевський [19]; А. В. Новік [21], Т. Шмагало [31]);

– обстеження та якісної оцінки технічного стану будівель після сторічного періоду експлуатації (Л. І. Кривельов, С. Г. Волкова [17]);

– вивчення процесів трансформації балконів у об'єкти «паразитарної» архітектури з урахуванням антропологічних, соціологічних та культурологічних наукових знань (А. Петренко-Лисак, Т. Полек [22], С. Арабулан, М. Ланк [33], А. Туркмен, Н. Їлдиз [34]).

#### **МЕТА**

Мета статті – оприлюднити результати досліджень практики збереження та відновлення художнього металу на фасадах прибуткового будинку – представника

архітектурного стилю модерн, розташованого на вул. Саксаганського, 26/26 у м. Києві.

Для досягнення цієї мети вирішувались такі основні завдання:

– вивчити та проаналізувати існуючу ситуацію;

– здійснити пошук та аналіз архівної, проектної та експлуатаційної документації;

– простежити динаміку змін композиційних рішень чолових фасадів у перебігу життєвого циклу будинку.

Вибір хронологічних меж – 1943–2026 роки – пов'язаний, перш за все, із наявністю відповідної проектної та експлуатаційної документації, фотоматеріалів, отриманих під час історико-архівних розвідок [5; 7; 13; 18].

#### **Джерельну базу становлять:**

– законодавчі та нормативно-правові акти у сферах охорони культурної спадщини [1], містобудівної діяльності, будівництва та житлово-комунального господарства; звід пам'яток історії і культури України [2; 8–10; 13];

– наукові [3–5; 11; 12; 14–26; 28–34], довідкові видання [6; 27];

– матеріали натурних досліджень, історико-архівних та антрополого-соціологічних розвідок [5; 7; 18; 22]; проектна та експлуатаційна документація [7];

– наявні аналітичні, технічні, графічні та фотографічні матеріали [5; 7; 13; 18].

#### **Застосовані такі методи:**

– джерелознавчий;

– компаративного та критичного аналізу;

– системний підхід до вивчення складників архітектурного обліку фасадів, які, у свою чергу, беруть участь у формуванні обличчя забудови міста.

#### **РЕЗУЛЬТАТИ ТА ЇХ ОБГОВОРЕННЯ**

До розв'язання проблем збереження художнього металу на фасадах і в інтер'єрах історичних будинків залучається багато фахівців та спеціалізованих організацій. Серед поширених заходів – консервація, реставрація, відтворення втрачених фрагментів або виробів в цілому.

Присутність художнього металу у системі благоустрою території та оздобленні фасадів прибуткових будинків модернової архітектури є своєрідною стильовою ознакою. Він може бути представлений у малих архітектурних формах, приборах штучного освітлення, конструкціях воріт до подвір'я, парпетів, балконів та ін. [11; 14; 15; 19; 21; 23; 26; 30–32].

У загальному випадку, технічний стан таких об'єктів залежить від

природно-кліматичних умов, конструктивних та технологічних особливостей, відповідних термінів та умов експлуатації [2; 3; 10; 17; 28].

Що стосується балконів: свого часу вони були маркером наявності додаткових умов комфорту проживання у міському середовищі [6; 13–19; 24–26; 28–32]. Інколи саме огороження балконів позначались ініціалами власників та датами спорудження будинків [18].

Особливістю балконів є те, що окрім основної функції огороженої площадки для відпочинку влітку (табл. 1), вони ще мають двояку функцію належності:

– **фасаду** – як складники композиційних рішень його обліку, який в свою чергу, належить місту [28];

– **внутрішньому простору будинку** – як транзитна зона до відкритого повітря, яка, на жаль, останнього часу не обмежує мешканців у бажаннях та можливостях використати балкон для реалізації приватних задумів [22].

Як наслідок, балкони перетворюються на об'єкти не лише відпочинку [6; 8], але й житлового, робочого, дозвіллевого, побутового та господарчого призначення [27]. Облаштування та функціонування останніх супроводжується перебудовою, розширенням, склінням, демонтажем ділянок зовнішніх огорожувальних конструкцій будинків, існуючих балконних огорожень, зокрема художнього метала.

Під впливом відповідних «...соціальних процесів, змін цінностей, примхливої естетики смаків...» [22, с. 138] це набуло масового характеру й для Києва.

У 2001 році масовість цих процесів і змін врахована й регламентована відповідними процедурами проведення інвентаризації об'єктів нерухомого майна [2].

Починаючи з 2019 року, при проектуванні нових і реконструкції існуючих житлових будинків із позначкою рівня підлоги верхнього поверху до 73,5 м влаштування балконів вже не обмежується задоволенням тільки однієї функції – «**відпочинку влітку**», як це було передбачено державними будівельними нормами в 2005 році (див. табл. 1).

Спробуємо простежити динаміку розвитку цих процесів й змін на прикладі окремого будинку, розташованого у Голосіївському районі Києва.

Різні аспекти містобудівної, архітектурної та культурної значущості цього будинку висвітлені у роботах Б. Л. Єрофалова, Е. М. Піскової [13], Ю. В. Івашко [15], М. Б. Кальницького, Д. В. Малакова [18], Т. В. Скібіцької [26] та ін.

До розроблення проектною документацією щодо його відновлення після пожежі (1945–1949 роки), капітальних ремонтів, реконструкції (1986–1990 роки) та реставрації (1995 рік) залучались спеціалісти провідних науково-дослідних та проектних організацій, зокрема інститутів «Укрлегпром-проект», «УкрНДІпроектреставрація», «Укргіпронафтотранс», «НДІпроектреконтрукція» та ін.

**Прибутковий будинок купця Літмана Ісааківича Кеніна**

Побудований у 1911 році на ділянці зі складним рельєфом; межує з перехрестям

Таблиця 1

**Тлумачення поняття «балкон» та термінологія законодавства**

№ з/п	Джерело, рік	Визначення
<b>1</b>	<b>Тлумачення поняття</b>	
1.1	Короткий словник-довідник, 1995 [6, с. 42]	<i>Балкон</i> – огорожена площадка, що виступає із площини зовнішньої стіни будинку, яка сполучається з внутрішніми приміщеннями і служить <b>для відпочинку в теплу пору року</b> . Конструктивно звичайно вирішується у вигляді консольної плити, закладеної в стіну або суміщеної з перекриттям, чи плити, яка спирається на консолі (кронштейни). Винос балкону залежить від його конструкції та кліматичних умов будівництва. Огорожа виготовлюється суцільною, ґратчастою або комбінованою
1.2	Тлумачний словник української мови, 2015–2026 [27]	<i>Балкон</i> – прибудований до зовнішньої стіни будинку виступ із перилами чи невисокими стінками, який сполучений дверима з внутрішнім приміщенням
<b>2</b>	<b>Термінологія законодавства</b>	
2.1	Державні будівельні норми України, 2005 [8]	<i>Балкон</i> – виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка, що служить <b>для відпочинку влітку</b>
2.2	Державні будівельні норми України, 2019 [9]	<i>Балкон</i> – виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка
2.3	Наказ Держжитлокомунгоспу України, 2001 [2]	<i>Балкон</i> – огорожений відкритий або застклений майданчик, що виступає із площини стіни фасаду та слугує <b>для відпочинку</b>

вулиць Саксаганського (колишня Маріїнсько-Благовещенська, 1888–1919 роки; П'ятакова, 1919–1937 роки) та Антоновича (колишня Кузнечна, 1909–1913, 1942–1943 роки; Пролетарська; 1913–1936 роки; Горького, 1936–1942, 1943–2014 роки). Остання має значний подовжній ухил, що враховано при влаштуванні цокольного поверху під частиною будинку (рис. 1, а). Має статус

пам'ятки культурної спадщини місцевого значення, охор. № 3235-Кв [1].

Будинок займає домінуюче положення у прилеглий місцевості Нова забудова, передусім парних сторін вул. Антоновича (рис. 1, а) та вул. Саксаганського (рис. 1, г).

На даний час будинок:

– розташований на розі житлового кварталу з суцільною за периметром



а



б



в



г

Рис. 1. Житловий будинок, вул. Саксаганського, 26/26:

а – фрагмент забудови вул. Антоновича, парна сторона, 1957 рік. Джерело: <https://surl.li/roungu>

б – фрагмент забудови вул. Саксаганського, 2025 рік. Джерело: <https://surl.li/ggyqir>

в – фрагмент наріжної частини будинку, 1943 рік. Джерело: <https://surl.li/cuhfvp>

г – фрагмент забудови вул. Саксаганського, парна сторона, 1946 рік. Джерело: <https://surl.li/cuhezg>

різноповерховою забудовою, обмеженого вулицями Антоновича, Саксаганського, Володимирською, Гетьмана Павла Скоропадського;

– межує з двома магістральними вулицями: Саксаганського (з одностороннім рухом транспорту, рис. 1, г), Антоновича (з двостороннім напрямом руху транспорту, рис. 1, а). На ділянці вул. Антоновича між вул. Гетьмана Павла Скоропадського та вул. Саксаганського існує бульвар, що поділяє транспортні потоки та створює додаткові умови для озеленення та благоустрою прилеглих територій;

– є об'єктом, великі за площею декоровані чолові фасади якого придатні для найближчого та віддаленого візуального сприйняття, зокрема

учасниками транспортного та пішохідного руху. Зони розташування найкращих точок візуального сприйняття об'єкта з поверхні землі – ділянки двох магістральних вулиць, перехрестя, тротуари, бульвар.

Місце розташування зазнало змін міського ландшафту в часі (рис. 1, б). Час вплинув й на сам будинок, його технічний стан, архітектурно-планувальні, конструктивні, інженерні, художньо-декоративні рішення.

У Зводі пам'яток України наведена така інформація про будинок: «... семиповерховий, з боку вул. Горького має цокольний поверх, цегляний. Перекриття плоскі, дах вальмовий. У плані складається з двох Г-подібно зчленованих секцій, у центрах яких містяться парадні та чорні сходи (кожні малі свій ліфт). Важливіша у композиційному відношенні наріжна частина споруди підкреслена вузьким гранчастим еркером з вежею, прикрашеною монограмою власника «К. Л. І.». Композиція обох вуличних фасадів ґрунтується на зіставленні вертикалей еркерів і рядів балконів з горизонталлями рушованого першого поверху, міжповерхового квіткового ліпного поясу й вінцевого карниза та ультрамаринового майолікового фриза. Обидва фасади увінчано широкими щипцями зі скульптурними композиціями на сільську тематику. Ковані стулки брами у проїзді на подвір'я й огорожі балконів та сходів мають вишуканий декоративний рисунок у стилі модерн, який обіграє мотив спіралі...» [13, с. 328].

Про вишуканість останніх можна судити за архівними фотографіями:

– фрагментів чолового фасаду з боку вул. Саксаганського, а саме:

а) воріт й хвіртки у воротах, які були встановлені в проїзді до подвір'я [18, с. 285];

б) двох балконів, які мають різні за геометрією балконні плити та місця

розташування у системі композиційного рішення фасадів (рис. 2);

– чолового фасаду з боку вул. Антоновича (рис. 3).

У рівні останнього поверху були влаштовані:

– чотири лінійно протяжних балкони завдовжки 11,0 та 10,4 м (з боку вул. Саксаганського), 25,7 та 7,7 м (з боку вул. Антоновича, рис. 3), два з яких примикали до вузького гранчастого еркера на наріжній частині будинку (рис. 1, а, в);

– балкони над фасадними еркерами, які пов'язували лінійно протяжні балкони у єдину систему «прогулянкових терас» на відкритому повітрі (рис. 1, а, в, г; 3).

Цим балконам була відведена особлива роль у композиційному рішенні фасадів, що додатково було акцентовано більш геометричним рисунком їх огорожень. У побудові останнього брали участь клітинки, квадратні елементи, хрестоподібні схеми їх поєднання та розташування, тощо (рис. 1, в).

Життєвий цикл будинку був наповнений різними подіями, як-от:

– **неодноразові зміни планувальних рішень**, що мали такі якісно-кількісні показники:

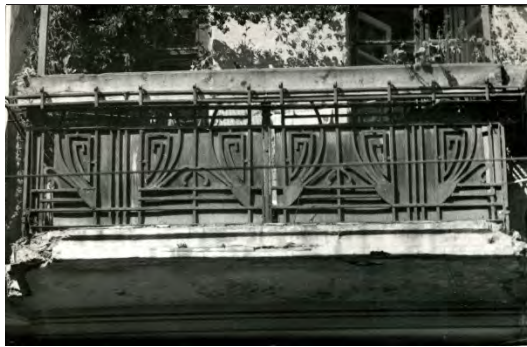
а) 1918 рік – 1-й поверх: 6 магазинів, 3 квартири; 2–7 поверхі, мезонін – 30 квартир. Загальна кількість квартир – 33;

б) 1946 рік – 45 квартир (за проектом відновлення після пожежі, розробленим спеціалістами інституту «Укрлегпромпроект», ГІП – Я. Кучер [7, с. 71]);

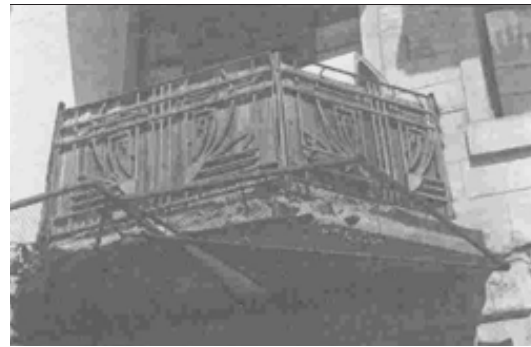
в) 1949 рік – 39 квартир (по завершенню робіт із відновлення після пожежі та введення в експлуатацію [7, с. 29]);

в) 1989 рік – 1–7 поверхі – 37 квартир; мансарда – 2 квартири (без вигод). Загальна кількість квартир – 39, зокрема комунальних – 18 із заселенням 3–5 родинами. Кількість мешканців – 94 особи;

– **відновлення після пожежі** 1943 року (рис. 1, в), під час якої були повністю втрачені дах, дерев'яні конструкції, ділянки внутрішніх тримальних стін на рівні 3–7 поверхів (до 40% площі), заповнення віконних та дверних прорізів, сантехнічне, електротехнічне обладнання, ліфти. Площа порушень архітектурного оздоблення фасадів досягала 25–30%. Технічний стан залізобетонних балконних плит свідчив про втрату експлуатаційних якостей на рівні 50%. Разом з тим, технічний стан тримального остова дозволяв провести комплекс відновлювальних робіт, які були виконані почергово для усіх 6 секцій будинку впродовж 1945–1949 років [7, с. 70];



а



б

Рис. 2. Фрагмент чолового фасаду, вул. Саксаганського:  
а – прямокутний у плані балкон, 1982 рік. Джерело: приватний архів Г. М. Агеєвої;  
б – трапецієвидний у плані балкон (під еркером) [18, с. 183];



Рис. 3. Чоловий фасад, вул. Антоновича, 1945–1949 роки [7]

– **вибірковий капітальний ремонт** (1986–1988 роки) із заміною міжповерхових перекриттів, систем інженерного обладнання, тощо. Більшість балконних плит, враховуючі їх технічний стан, була замінена на нові збірні залізобетонні плити. Для огороження останніх використані металеві ґратчасті конструкції, які «оголили» фасад, виключив енергію потенціального росту та цвітіння модернових бутонів кованого декору балконів (рис. 2) як складника базового етапу землеробського церемоніалу, майстерно реалізованого в барельєфах фронтонів (рис. 1, б);

– **комплексний капітальний ремонт** з переплануванням внутрішнього простору для родинного заселення квартир (1990 рік);

– **розроблення проєктних рішень реставрації фасадів**, узгоджених Комітетом охорони та реставрації пам'яток історії, культури та історичного середовища міста Києва (1995 рік, реалізовано не в повному обсязі). Реставраційним завданням на розроблення науково-проєктної документації на проведення ремонтно-реставраційних робіт (1989 рік), до виконання яких планувалось залучити

спеціалістів Українського спеціального науково-реставраційного виробничого управління при Держбуді України, передбачалося:

а) відновити втрачені деталі та елементи чолових, тильних та дворових фасадів, передусім парпетні решітки, огороження балконів із збереженням рисунку (рис. 2, б);

б) реставрувати декоративний ліпної фронтон, ворота у проїзді до подвір'я, тощо.

У 1989 році на чолових фасадах були зафіксовані 3 варіанти конструктивних рішень площадок для літнього відпочинку на відкритому повітрі, а саме:

– 30 прямокутних балконних плит у рівні 2–6 поверхів (5 груп по 5 балконів, об'єднаних по вертикалі; 5 окремо розташованих балконів у рівні останнього поверху);

– 3 балконних плити у рівні 1-го поверху, які були розташовані під еркерами та повторювали їх конфігурацію у плані (на чоловому фасаді з боку вул. Саксаганського – 2, наріжна частина будинку – 1);

– 3 балкони над еркерами (на чолових фасадах з боку вул. Саксаганського – 2; з боку вул. Антоновича – 1).

По завершенню комплексних ремонтних робіт власниками окремих квартир локально були демонтовані унітарні – ґратчасті – конструкції огорожень та замінені на нові, декоративні.

У 2010 році під час візуального обстеження чолових фасадів було зафіксовано вже 8 варіантів різнорідних за формою, декоративним рисунком та технологією виконання балконних огорожень: 4 – з боку вул. Саксаганського, 4 – з боку вул. Антоновича.

Слід привернути увагу до того, що ці локальні заміни:

– не повернули будинку цілісності первісних композиційних рішень (рис.1, а, в, г; 3);

– внесли додатковий дисонанс у систему художньо-декоративного оздоблення фасадів;



Рис. 4. Житловий будинок, вул. Саксаганського, 26/26.

Фото Г. М. Агеєвої, березень 2026 року

– але й не перетворили будинок на об'єкт, якій би зазнав тотальної архітектурної трансформації балконів та «паразитарного» дизайну (рис. 4).

Разом з тим, аналіз та деталізація фрагментів балконних огорожень, наведених на рис. 2, 3, дозволила:

– виявити основні складники рисунків художнього металу:

а) вихідна точка розвитку – округлі бруньки-бутони (кокони) молодих рослин (рис. 5, а);

б) дорослі дугоподібні пагони, які стрімко уходяць у гору від вихідної точки (рис. 5, б);

в) «лебедині шиї» молодих пружних пагонів, наділених надлишковою енергією роста та формування дорослих дугоподібних пагонів (рис. 5, в);

г) бічні хвилеподібні пагони, що шукають додаткову опору та новий простір (рис. 5, г);

– підготувати фор-пропозиції, насамперед уніфікованих для 1–5 поверхів базових фрагментів А, А', Б, В; варіанти їх комбінування для фасадних та бічних секцій огорожень (рис. 5, д).

Рослинні форми, плоско прорисовані у декорі огорожень (фрагменти А, А'), за умов парного використання, можуть сприйматися амбівалентно:

– як складники єдиного квіткового бутону, об'єднані силою одночасного зростання (фрагмент Б, рис. 5, д);

– як антагоністи у стані конфлікту рівносильних декоративних композицій, готових до освоєння нових площин (фрагмент В, рис. 5, д).

Динаміка, яка вже присутня в цих стилізованих рослинних формах балконних огорожень, може бути посилена умовами експлуатації (рис. 6).

Декоративні балконні огороження (рис. 2, 3, 5), в яких успішно реалізований принцип роботи «на провіт»::

– не обмежують потік сонячної енергії впродовж світлої частини доби (рис. 6);

– беруть участь у динамічній грі світла та тіней, які відкидаються їх елементами та переміщуються площиною фасадної стіни впродовж годин природного (світла частина доби) та штучного освітлення (темна частина доби) (рис. 6, б);

– можуть наповнювати у літній період динамікою «руху» стилізованого рослинного декору огорожень внутрішній простір приміщень, які з ними межують (за умов відкриття балконних дверей).

Станом на березень 2026 року фасадні площини будинку вже прикрашають три балконних огороження, які:

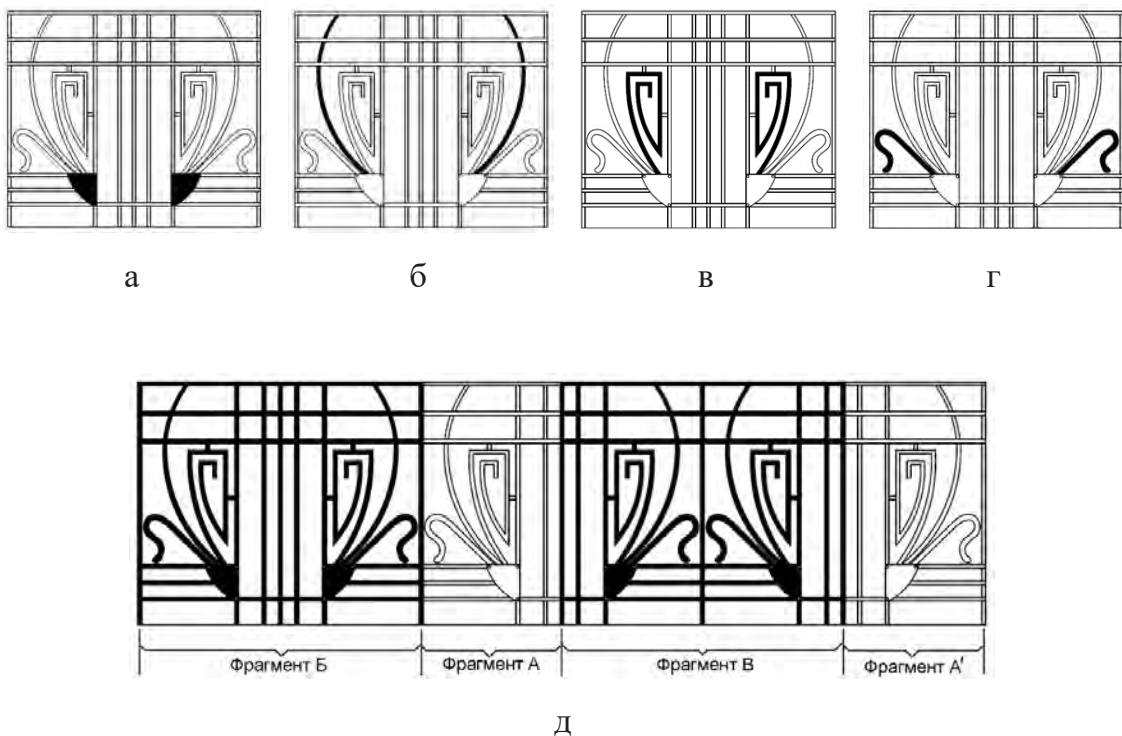


Рис. 5. Деталізація складників базових фрагментів балконних огорожень (а – г) та варіанти їх комбінування для фасадних та бічних секцій огорожень (д), фор-пропозиції, 2010 рік.

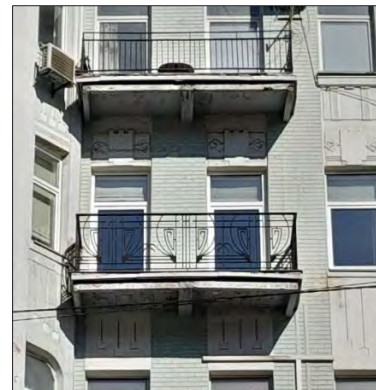
Автори: Г. М. Агеєва, О. С. Кривельов



а



б



в

Рис. 6. Фрагменти чоловічих фасадів будинку, вул. Саксаганського, 26/26:

а – фор-пропозиції щодо відновлення балконних огорожень (візуалізація); архітектор С. В. Кирилюк, інженер О. С. Кривельов, липень 2010 року;

б, в – зони локальних відновлень балконних огорожень, вул. Антоновича, 26.  
Фото Г. М. Агеєвої, березень 2026 року.

- є реплікою наведених на рис. 2, 3;
- віддзеркалюють бажання мешканців залучитися до процесів повернення будинку первісних композиційних рішень (рис. 6, б, в).

## ВИСНОВКИ

1. Прибутковий будинок, побудований у 1911 році, й досі не втратив своїх позицій – архітектурної доміанти наріжної забудови, яка межує із перехрестям магістральних вул. Саксаганського та вул. Антоновича у Голосіївському районі Києва.

У сучасних умовах ущільненої багатоповерхової забудови будинок та його великі за площею декоровані чоловічі фасади придатні для найближчого та віддаленого візуального сприйняття, зокрема учасниками транспортного та пішохідного руху.

2. Окремі етапи життєвого циклу будинку вплинули на зміну та втрату первісних архітектурних, конструктивних, інженерних, художньо-декоративних рішень. Це,

насамперед, пов'язано з подіями Другої світової війни, відповідними політичними, економічними, соціальними процесами, зміною форм власності та ін. Були втрачені й складники системи комплексного декорування фасадів – ультрамариновий майоліковий фриз, ворота проїзду до подвір'я, огороження балконів із стилізованим рослинним та геометричним рисунками, тощо.

3. Вибіркові та комплексні капітальні ремонти були спрямовані на відновлення експлуатаційних якостей будинку, забезпечення надійності та безпеки його експлуатації. На той час втрачені огороження балконів були замінені металевими ґратчастими конструкціями. Запланована у 1995 році реставрація фасадів була реалізована не в повному обсязі.

4. Подальша експлуатація будинку супроводжувалась локальним втручанням власників житла в процеси повернення балконним огороженням декоративних складників. Як

результат, різномірні за декоративним рисунком та технологією виконання локальні зміни не повернули будинку цілісності первісних композиційних рішень, внесли додатковий дисонанс у систему художньо-декоративного оздоблення.

Разом з тим, слід привернути увагу до того, що це не перетворило будинок на об'єкт, який зазнав тотальної архітектурної трансформації балконів та «паразитарного» дизайну.

5. Деталізація архівних фотографій (3) дозволила виявити:

- основні складники стилізованих рослинних рисунків балконних огорожень (4);
- базові фрагменти (4) та варіанти їх комбінування (4) для формування фасадних та бічних секцій огорожень прямокутних та трапецієвидних у плані балконних плит;
- можливості створення реплік та підготовки відповідних фор-пропозицій щодо повернення фасадним площинам динаміки рослинного декору як складника базового етапу землеробського церемоніалу, майстерно реалізованого в барельєфах фронтонів чолових фасадів будинку.

## ЛІТЕРАТУРА

[1] Про занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України : Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 15.03.2024 № 201. URL: <https://surl.li/ucffxy> (дата звернення: 24.03.2026).

[2] Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 №127. *Офіційний вісник України*, 2001. №28. Ст.324.

[3] Агеєва Г. М. Втрачене обличчя міста. *Реконструкція житла*. 2012. Вип. 14. С. 129–138. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.7853384>

[4] Агеєва Г. М. Проїзди до подвір'я як додаткова житлова площа (на прикладі київського будинку по провул. Чеховському, 4. *Містобудування та територіальне планування*. 2017. Вип. 63. С. 17–26. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.4742646>

[5] Агеєва Г. М., Ворона Л. Ю., Кирилюк М. С., Майборода І. М., Яворська Т. П. Електронний архів фотоматеріалів об'єктів реконструкції. *Реконструкція житла*. 2005. Вип. 6. С. 392–402. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.18902397>

[6] Архітектура: короткий словник-довідник / за заг. ред. А. П. Мардера. Київ: Будівельник, 1995. 335 с.

[7] Державний архів міста Києва. Ф. Р-6, оп. 2, спр. 877. 1949.

[8] ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення. [На заміну СНиП 2.08.01-89, ДБН 79-92; втратили чинність від 2019-12-01]. Вид. офіц. Київ: Держбуд України, 2005. 39 с.

[9] ДБН В.2.2-15:2019. Житлові будинки. Основні положення. [На заміну ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.3.2-2-2009; чинні від 2019-12-01]. Вид. офіц. Київ: Мінрегіон України, 2019. 42 с.

[10] ДСТУ Б В.2.6-49:2008. Конструкції будинків і споруд. Огорожі сходів, балконів і дахів сталеві. Загальні технічні умови. Чинний від 2010-01-01. Київ: Мінрегіонбуд України, 2009. 20 с.

[11] Друг О. М., Малаков Д. В. Особняки Києва. Київ: Кий, 2004. 823 с.

[12] Дьяченко Р. В. Прибуткові будинки як елемент культури повсякденності та сфери гостинності міст України: культурно-історичний екскурс. *Культура України*. 2018. Вип. 60. С. 218–227. DOI: <https://doi.org/10/31516/2410-5325.060.21>

[13] Єрофалов Б., Піскова Е. Житловий будинок 1911, в якому проживав Шлепаков А. М. (архіт., іст., мист.). Вул. Горького, 26/26. *Звід пам'яток історії та культури України*. Київ. Кн. 1. Ч. 1. Київ: Головна редакція Зводу пам'яток історії та культури при видавництві «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 1999. С. 328.

[14] Івашко Ю. В. Класифікація огорож балконів та парапетів в стилі модерн. *Містобудування та територіальне планування*. 2005. Вип. 21. С. 114–119.

[15] Івашко Ю. В. Модерн в архітектурі Києва. Київ: Гопак, 2007. 240 с.

[16] Качковська Н. Н. Архітектурне ковальство кінця XIX – початку XX століть у мистецькій спадщині Івано-Франківська: дис. ... канд. мистецтвознавства : 17.00.06. Івано-Франківськ, 2018. 320 с.

[17] Кривельов Л. І., Волкова С. Г. За крок до відродження, за крок до руйнування. *Реконструкція житла*. 2011. Вип. 13. С. 83–95. URL: [https://nbuv.gov.ua/UJRN/recj\\_2011\\_13\\_11](https://nbuv.gov.ua/UJRN/recj_2011_13_11)

[18] Малаков Д. Прибуткові будинки Києва. Київ: Кий, 2009. 384 с.

[19] Могилевський В. Ю. Художній метал Києва. Київ: Ковальська Майстерня, 2012. 352 с.

[20] Мокроусова О. Г. До проблем атрибуції архітектурних об'єктів Києва: нові знахідки. *Київ і кияни: матеріали щорічної науково-практичної конференції*, м. Київ, 20 грудня 2007 р. Київ: Кий, 2007. С. 160–174.

[21] Новік Г. В. Метал як формотворчий чинник в дизайні заповнення в'їзних брам громадський та житлових об'єктів. *Теорія та практика дизайну*. 2019. Вип. 17. С. 53–55.

[22] Петренко-Лисак А., Полек Т. Балконний простір: антрополого-соціологічна розвідка. *Соціологія: теорія, методи, маркетинг*. 2021. Вип. 2. С. 136–155. DOI: <https://doi.org/10/15407/sociology2021.02.136>

[23] Понкало С. І. Декор в архітектурі кінця XIX – початку XX ст.: тлумачний аспект, класифікація. *Науковий вісник будівництва*. 2020. Том 100, № 2. С. 76–83. DOI: <https://doi.org/10/29295/2311-7257-2020-100-2-76-83>

[24] Сердюк О. М. Стилістичне вирішення київського житлового інтер'єру другої половини XIX – початку XX століть. *Праці Центру пам'яткознавства*. 2009. Вип. 16. С. 55–64.

[25] Сідорова М.-Ю., Гнатюк Л. Особливості сприйняття пластики фасадів забудови Києва кінця

XIX – початку ХХ століть. *Вісник Національної академії образотворчого мистецтва і архітектури*. 2025. Вип. 4. С. 71–79. DOI: <https://doi.org/10.32782/naoma-bulletin-2025-4-9>

[26] Скібіцька Т. В. Київський архітектурний модерн (1900–1910-і роки) / Авт. вступ. ст. Г. Духовичний. Львів: Центр Європи, 2011. 232 с.

[27] Тлумачний словник української мови. *Портал української мови та культури* : веб-сайт. URL: <https://slovnyk.ua/> (дата звернення: 24.03.2026).

[28] Третяк К. О. Мінливе обличчя міста, або Доля київських фасадів. Київ: Парламент. вид-во, 2018. 536 с.

[29] Третяк К. О. Фантоми історичних ансамблів Києва. Зруйновані, відновлені і призабуті пам'ятки / упорядники: А. Осьмак, А. Сериков. Бібліотека журналу «Пам'ятки України». Книга 180. Київ – Варшава: Concordia – Пам'ятки України, Фундація Петра Тронька, 2025. 624 с.

[30] Чепелик В. В. Український архітектурний модерн / упоряд. З. В. Мойсеєнко-Чепелик. Київ: КНУБА, 2000. 378 с.

[31] Шмагало Р. Т. Художній метал України ХХ – поч. ХХІ ст. Енциклопедія художнього металу. Том II. Львів: Априорі, 2015. 276 с.

[32] Ясієвич В. Є. Модерн в архітектурі України (генезис та вплив на інші стильові напрямки). *Українське мистецтво та архітектура кінця ХІХ – початку ХХ ст.* Київ: Наукова думка, 2000. С. 183–198.

[33] Arabulan S., Lank M. Evaluation Criteria of Parasitic Architecture. *International Journal of Architecture and Design*. 2023. Vol. 9. Issue 1. Pp. 37–51. DOI: [10.17932/IAU.ARCH.2015.017/arch\\_v09i1003](https://doi.org/10.17932/IAU.ARCH.2015.017/arch_v09i1003)

[34] Türkmen A., Yıldız N. From Invasion to Symbiosis: A Morphological Analysis of Domesticated Parasitism in Incremental Housing. *Buildings*. 2026. Vol. 16. Issue 3. Article 588. DOI: <https://doi.org/10.3390/buildings16030588>

## REFERENCES

[1] Ministry of Culture and Information Policy of Ukraine, Ministry Order, No. 201. (2024, March, 15). Pro zanesennya ob'yektiv kul'turnoyi spadshchyny do Derzhavnoho reyestru nerukhomykh pam'yatnykh Ukrayiny [On the inclusion of cultural heritage sites in the State Register of Immovable Monuments of Ukraine]. Retrieved from: <https://surl.li/ycffxy> (Accessed : 24 March 2026). [in Ukrainian].

[2] State Committee for Construction, Architecture and Housing Policy of Ukraine. Committee Order, No. 127 (2001, May 24). Pro zatverdzhennya Instruktsiyi pro poryadok provedennya tekhnichnoyi inventaryzatsiyi ob'yektiv nerukhomoho mayna [On approval of the Instructions on the procedure for conducting a technical inventory of real estate objects]. *Official Gazette of Ukraine*, 2001. No. 28. Article 324. [in Ukrainian].

[3] Agieieva, G. M. (2012). Vtrachene oblychchya mista [The Lost Face of the City]. *Rekonstruktsiya zhytla*, 14, 129–138. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.7853384> [in Ukrainian].

[4] Agieieva G. M. (2017). Proyzdy do podvir'ya yak dodatkova zhytlova ploshcha (na prykladi kyyivs'koho budynku po prov. Chekhovskomu, 4 [Driveways to the

yard as additional living space (on the example of a Kyiv house on Chekhovskomu Street, 4]. *Urban development and spatial planning*, 63, 17–26. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.4742646> [in Ukrainian].

[5] Agieieva, G. M., Vorona, L. Yu., Kyrylyuk, M. S., Mayboroda, I. M., & Yavors'ka T. P. (2005). Elektronnykh arkhiviv fotomaterialiv ob'yektiv rekonstruktsiyi [Electronic archive of photographic materials of reconstruction objects]. *Rekonstruktsiya zhytla*, 6, 392–402. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.18902397> [in Ukrainian].

[6] Marder, A. P. (Ed.) (1995). *Arkhitektura* [Architecture]. Kyiv: Budivelnik [in Ukrainian].

[7] Derzhavnyy arkhiv mista Kyyeva [State Archives of the City of Kyiv]. (1949). P-6, 2, 877. [in Ukrainian].

[8] DBN B.2.2-15-2005. Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennya [SCN V.2.2-15-2005. Residential buildings. Basic provisions]. [Replacing SNyP 2.08.01-89, DBN 79-92; no valid from 2019-12-01]. Kyiv: *State Construction Service of Ukraine*. (State Building Codes of Ukraine). [in Ukrainian].

[9] DBNB.2.2-15:2019. Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennya [SCN V.2.2-15:2019. Residential buildings. Basic provisions]. [Replacing DBN V.2.2-15-2005, DBN V.3.2-2-2009; valid from 2019-12-01]. Kyiv: *Ministry of Regional Development of Ukraine*. (State Building Codes of Ukraine). [in Ukrainian].

[10] *Konstruktsiyi budynkiv i sporud. Ohorozhi skhodiv, balkoniv i dakhiv stalevykh. Zahal'ni tekhnichni umovy* [Structures of buildings and structures. Steel railings for stairs, balconies and roofs. General technical conditions]. (01.01.2010). [in Ukrainian].

[11] Druh, O. M., & Malakov, D. V. (2004). *Osobnyaky Kyyeva* [Mansions of Kyiv]. Kyiv: Kyy. [in Ukrainian].

[12] D'yachenko, R. V. (2018). Prybutkovi budynky yak element kul'tury povsyudnosti ta sfery hostynnosti mist Ukrayiny: kul'turno-istorychnyy ekskurs [Residential buildings as an element of everyday culture and the sphere of hospitality of Ukrainian cities: a cultural and historical excursion]. *Culture of Ukraine*, 60, 218–227. DOI: <https://doi.org/10/31516/2410-5325.060.21> [in Ukrainian].

[13] Yerofalov, B., & Piskova, E. (1999). Zhytlovyi budynok 1911 r., v yakomu prozhyvav Shlepakov A. M. (arkhit., ist., mist.). Vul. Hor'koho, 26/26 [Residential building 1911, where Shlepakov A. M. (architect, historian, artist) lived. Gorky Street, 26/26]. In: *Zvid pam'yatok istoriyi ta kul'tury Ukrayiny*. Kyyiv. (328). Ukrayins'ka entsyklopediya im. M. P. Bazhana. [in Ukrainian].

[14] Ivashko, Yu. V. (2005). Klasyfikatsiya ohorodiv balkoniv ta parapetiv v styli modern [Classification of balcony and parapet gardens in the Art Nouveau style]. *Urban development and territorial planning*, 21, 114–119. [in Ukrainian].

[15] Ivashko, Yu. V. (2007). Modern v arkhitekturi Kyyeva [Modern in the Architecture of Kyiv]. Kyiv: Hopak. [in Ukrainian].

[16] Kachkovska, N. N. (2018). [Architectural forgery of the late 19<sup>th</sup> – early 20<sup>th</sup> century in the artistic heritage of Ivano-Frankivsk – Qualifying scientific work on the manuscript's rights] [in Ukrainian].

[17] Kriveljov, L. I., & Volkova, S. G. (2011). Za krok do vidrozhennya, za krok do ruynuvannya [One step towards revival, one step towards destruction]. *Rekonstruktsiya zhytla*, 13, 83–95. [https://nbuv.gov.ua/UJRN/recj\\_2011\\_13\\_11](https://nbuv.gov.ua/UJRN/recj_2011_13_11) [in Ukrainian].

[18] Malakov, D. (2009). Prybutkovi budynky Kyjeva [Commercial buildings in Kyiv]. Kyiv: Kyy. [in Ukrainian].

[19] Mohylevs'kyi, V. Yu. (2012). Khudozhnii metal Kyjeva [Artistic Metal of Kyiv]. Kyiv: Koval's'ka Maysternya. [in Ukrainian].

[20] Mokrousova, O. H. (2007). Do problem atybutsiyi arkhitekturnykh ob'ektiv Kyjeva: novi znakhidky [On the problems of attribution of architectural objects of Kyiv: new findings], Kyiv i kyyany. Kyiv: Kyy. [in Ukrainian].

[21] Novik, H. V. (2019). Metal yak formatvorchyy chynnyk u dyzayni zapovnennya v'yiznykh bram hromads'kykh ta zhytlovykh ob'ektiv [Metal as a form-forming factor in the design of filling entrance gates of public and residential buildings]. *Theory and practice of design*, 17, 53–55. [in Ukrainian].

[22] Petrenko-Lysak, A., & Polek, T. (2021). Balkonnnyy prostir: antropolocho-sotsiologichna rozvidka [Balcony space: anthropological and sociological exploration]. *Sociology: theory, methods, marketing*, 2, 136–155. DOI: <https://doi.org/10/15407/sociology2021.02.136> [in Ukrainian].

[23] Ponkalo, S. I. (2020). Dekor v arkhitekturi kintsya XIX – pochatku XX st.: tlumachnyy aspekt, klasyfikatsiya [Dekor in architecture of late 19<sup>th</sup> early and 20<sup>th</sup> century: interpretation and classification]. *Scientific Bulletin of Construction*, 100(2), 76–83. DOI: <https://doi.org/10/29295/2311-7257-2020-100-2-76-83> [in Ukrainian].

[24] Serdyuk, O. M. (2009). Stylistychnie rishennya kyyivs'koho zhytlovoho inter'yeru druhoyi polovyny XIX – pochatku XX stolittya [Stylistic decision of the Kievan housing interior of the second half of 19<sup>th</sup> – in the began of 20<sup>th</sup> centuries]. *Proceedings of the National Center for Monument Studies*, 16, 55–64. [in Ukrainian].

[25] Sidorova, M.-Yu., & Gnatiuk, L. (2025). Osoblyvosti spryynyattya plastyky fasadiv zabudovy Kyjeva kintsya XIX – pochatku XX stolittya [Perception of the plasticity of facades of Kyiv buildings of the late XIX and early XX-th centuries]. *Bulletin of the National Academy of Fine Arts and Architecture*, 4, 71–79. DOI: <https://doi.org/10.32782/naoma-bulletin-2025-4-9> [in Ukrainian].

[26] Skibitska, T. V. (2011). Kyyivs'kyi arkhitekturnyy modern (1900–1910-i roky) [Regarding

the Kyiv Architectural Modern of the 1900s–1910s]; introduction by G. Dukhovichny. Lviv: Center of Europe. [in Ukrainian].

[27] Tlumachnyy slovnyk ukrayins'koyi movy [Explanatory dictionary of the Ukrainian language]. (w. d.). Retrieved from <https://slovnuk.ua/> (Accessed : 24 March 2026). [in Ukrainian].

[28] Tretyak, K. O. (2018). Minlyve oblychchya mista, abo Dolya kyyivs'kykh fasadiv [The Changing Face of the City, or the Fate of Kyiv Facades]. Kyiv: Parliament Publishing House. [in Ukrainian].

[29] Tretyak, K., & Osmak, A. (Ed.), & Serikov, A. (Ed.) (2025). Fantomy istorychnykh ansambliv Kyjeva. Zruynovani, vidnovleni i pry zabuti pam'yatky [Phantoms of historical ensembles of Kyiv. Destroyed, restored and forgotten monuments]. Kyiv – Warsaw: Concordia – Monuments of Ukraine, Petro Tronko Foundation. [in Ukrainian].

[30] Chepelyk, V. V., & Moiseenko-Chepelyk, Z. V. (Ed.) (2000). Ukrayins'kyi arkhitekturnyy modern [Ukrainian Architectural Modern]. Kyiv: KNUBA. [in Ukrainian].

[31] Shmagalo, R. (2015). Khudozhnii metal Ukrayiny KHKH – poch. KHKHI st. Entsyklopediya khudozhn'oho metalu [Ukraine Art Metal XX beginning XXI century]. Encyclopedia of artistic metal. Vol. II. Lviv: Apriori. [in Ukrainian].

[32] Yasiyevych V. Ye. (2000). Modern v arkhitekturi Ukrayiny (henezys ta vplyv na inshi styl'ovi napryamky). [Modern in the architecture of Ukraine (genesis and influence on other stylistic trends)]. *Ukrayins'ke mystetstvo ta arkhitektura kintsya XIX – pochatku XX st.* Kyiv: Naukova dumka. [in Ukrainian]

[33] Arabulan, S., & Lank, M. (2023). Evaluation Criteria of Parasitic Architecture. *International Journal of Architecture and Design*, 9 (1): 37–51. DOI: 10.17932/IAU.ARCH.2015.017/arch\_v09i1003

[34] Türkmen, A., & Yıldız, N. (2026). From Invasion to Symbiosis: A Morphological Analysis of Domesticated Parasitism in Incremental Housing. *Buildings*, 16 (3), 588. DOI: <https://doi.org/10.3390/buildings16030588>

## ПОДЯКА

Автор висловлює подяку колегам – архітекторам Світлані Василівні Кирилук, Наталії Михайлівні Лисенко, інженеру Олегу Сергійовичу Кривельову – за допомогу в проведенні історико-архівних розвідок, оформленні графічних матеріалів; надані цінні поради, які дозволили покращити результати досліджень.

## ABSTRACT

### **Agieieva G. Metamorphoses of the Life Cycle of an Apartment Building as a Representative of the Art Nouveau Architectural Style**

*In this article, the author continues to focus on the specific features of compositional solutions of principal façades of apartment buildings, as well as on the processes of preservation and restoration of original architectural, structural, engineering, and artistic-decorative solutions.*

**Purpose.** *The aim of the study is to present the results of research into the practice of preserving and restoring artistic metalwork on the façades of an apartment*

building representing the Art Nouveau architectural style (26/26 Saksahanskoho Street, Kyiv).

**Methodology.** The source base includes:

- legislative and regulatory acts in the fields of cultural heritage protection, urban planning, construction, and housing and communal services; the State Register of Immovable Monuments of Ukraine;
- scientific and reference publications;
- materials of field studies, historical-archival and anthropological-sociological research; design and operational documentation;
- available analytical, technical, graphic, and photographic materials.

The following methods were applied: source studies; comparative and critical analysis; and a systemic approach to examining the components of the architectural composition of façades, which contribute to shaping the urban environment.

**Results.** The study highlights the features of individual stages in the life cycle of an apartment building constructed in 1911 and their impact on changes in its original architectural, structural, engineering, and artistic-decorative solutions.

Special attention is paid to the lost elements of decorative design of large-scale principal façades, particularly balcony railings with stylized floral patterns.

It has been established that:

- selective and comprehensive major repairs were primarily aimed at restoring the building's functional performance and ensuring its reliability and safety; lost balcony railings were replaced with simple metal lattice structures;
- the façade restoration planned in 1995, including the reconstruction of lost elements, was only partially implemented;
- during subsequent use, a number of balcony railings with different decorative designs and fabrication techniques appeared on the façades. Three balconies feature railings whose decorative pattern replicates designs recorded in archival photographs.

This:

- did not result in a total architectural transformation of the building or the spread of «parasitic» design (glazing, extensions, integration with interior spaces, etc.);
- demonstrated the residents' intention to contribute to restoring the integrity of the original compositional solutions.

**Scientific novelty.** The detailed analysis of archival photographs of balcony railings (3) made it possible to identify:

- the main components of stylized floral patterns (4);
- basic fragments (4) and their combinatorial variations (4) used in forming frontal and lateral sections of railings for balconies with rectangular and trapezoidal slab plans.

**Practical relevance.** The proposed approach to the formation of frontal and lateral sections serves as the basis for design proposals for the restoration of balcony railings on the principal façades of an Art Nouveau apartment building.

**Keywords:** Kyiv architecture, apartment buildings, Art Nouveau, artistic metal-work, balcony railings, restoration, Art Nouveau replica.

## AUTHOR'S NOTE:

**Agieieva Galyna**, Candidate of Science (Engineering), Senior Research Associate, Full Member of the Academy of Construction of Ukraine, Academia of Civil Engineering of Ukraine, Kyiv, Ukraine, e-mail: gala.agieieva@gmail.com, orcid: 0000-0001-9376-8753.

Дата першого надходження статті до видання: 24.03.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 16.04.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 30.05.2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії  
відкритого доступу CC BY 4.0

