

**ОДЕСЬКІ ПРИБУТКОВІ БУДИНКИ XIX – ПОЧАТКУ XX СТОЛІТТЯ:
АРХІТЕКТУРНІ ОСОБЛИВОСТІ ТА СУЧАСНІ ВИКЛИКИ ЗБЕРЕЖЕННЯ****Іщенко В. О.,**

магістр,

viktoriaisenko53@gmail.com, ORCID: 0009-0000-2450-261X

Савченко Н. М.,

магістр,

polarisn9@gmail.com, ORCID: 0009-0008-6730-3272

Гнип О. П.,

к.т.н., доцент,

gnyp@odaba.edu.ua, ORCID: 0009-0008-3779-4197

Одеська державна академія будівництва та архітектури

Анотація. У дослідженні проаналізовано розвиток одеських прибуткових будинків від початку XIX до початку XXI століття в контексті соціально-економічних змін та формування міського середовища. Показано, що зростання населення, комерційний розвиток та урбанізація стали основними чинниками появи й поширення орендного житла. Прибуткові будинки визначено як унікальний елемент міського простору Одеси, що відображає її культурну та економічну специфіку.

Дослідження окреслює типологію, функціональну роль та архітектурно-планувальні особливості цих споруд, а також їхній вплив на формування цілісного міського образу. Особлива увага приділена колористичним рішенням фасадів, які формували впізнавану візуальну ідентичність історичного центру.

Розглянуто сучасний стан історичної забудови та проблеми збереження орендного житла, значна частина якого функціонує в тіньовому секторі й перебуває у незадовільному технічному стані. Підкреслено необхідність ревіталізації, адаптації до сучасних потреб і залучення громадськості до охорони спадщини.

У підсумку наголошено на високій архітектурній та соціокультурній цінності прибуткових будинків і на їхньому значенні для сталого розвитку Одеси та потенційного включення міста до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Ключові слова: прибутковий будинок, архітектурна спадщина Одеси, колористичний код фасадів, охорона пам'яток архітектури.

Вступ. Архітектурна спадщина Одеси є унікальним явищем в українському та європейському контексті. Місто, засноване наприкінці XVIII століття, вже у XIX столітті стало одним із найважливіших портів і культурних центрів Півдня. Активний розвиток міста, демографічне зростання, економічна активність і формування багатонаціонального середовища сприяли створенню великої кількості прибуткових будинків — житлових споруд із комерційним призначенням, що стали невід'ємною частиною міської забудови.

Значну частину історичного середовища Одеси формують саме прибуткові будинки кінця XIX — початку XX століття, які поєднують в собі функціональність, архітектурну виразність, інженерну раціональність та багатство декоративного оформлення. Вони репрезентують широкий спектр стилів — від історизму та еkleктики до раннього модерну та неокласицизму — і демонструють високу майстерність архітекторів і будівничих того часу.

Дослідження спрямоване на вивчення архітектурних особливостей прибуткових будинків Одеси, виявлення їхнього історико-культурного значення, аналіз сучасного стану, а також пошук ефективних рішень для збереження та адаптації цих об'єктів до нових соціальних і економічних умов. Таке дослідження є важливим не лише для фахівців з архітектури та реставрації, а й для органів охорони культурної спадщини, громадських організацій та міської влади, які відповідають за формування політики сталого збереження історичного середовища.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні дослідження, присвячені архітектурній спадщині Одеси, висвітлюють різні аспекти вивчення, збереження та адаптації прибуткових будинків — одного з найхарактерніших типів історичної забудови міста.

У роботі Т.М. Мазуренко [1] акцент зроблено на типології та планувальних особливостях історичної житлової забудови, що дає змогу краще зрозуміти структуру прибуткового житла та його стильові риси.

Н.М. Єксарьова, О.О. Коробко та В.А. Єксарьов [2] пропонують комплексний підхід до реконструкції, що поєднує історичну автентичність із сучасними вимогами до енергоефективності та комфорту. Схожі питання порушуються в роботі І.М. і С.О. Постернаків [3], які акцентують на організаційних аспектах реставрації в умовах щільної історичної забудови.

Праця І.Б. Азарової та К.П. Грамми демонструє потенціал адаптації прибуткових будинків до сучасного житлового ринку, зокрема через формат смарт-квартир, що дозволяє осучаснити внутрішнє середовище при збереженні зовнішнього вигляду. Окремий напрям розкрито у дослідженні І.О. Карабанова [4], який аналізує вплив кольорової гами фасадів на психологічне сприйняття мешканців і гостей міста.

Дисертація О.М. Полонської «Пізній модерн в архітектурі Одеси (1906–1914 рр.)» під керівництвом професора Миколи Бевза (Львів, 2020) [6] надає глибоке розуміння архітектурних особливостей прибуткових будинків доби модерну — їх планування, конфігурацій, декоративних рішень. Це допомагає дослідити еволюцію міської забудови та визначити сучасні виклики в її збереженні, враховуючи унікальність цих об'єктів.

У статті Валентини Русавської «До проблеми становлення закладів індустрії гостинності на вітчизняних теренах: культурно-історичний контекст» (Наукові записки ТНПУ, серія "Історія", 2014) [7], аналізуються впливи соціально економічних змін (індустріалізація, урбанізація) на архітектурний розвиток Одеси в ХІХ столітті. Особливу увагу приділено прибутковим будинкам як основі інфраструктури гостинності.

Магістерська робота Євгенії Ліхачової «Perspectives for Mass Socialist Housing» (Politecnico di Milano, 2019/2020) [8] допомагає зрозуміти соціально економічні процеси після трансформацій у пострадянських містах. Зокрема, як зміни у структурі власності вплинули на сегмент оренди житла, і яким чином це відображається на прибуткових будинках як об'єктах із подвійною — житловою та комерційною — функцією.

У праці Т. Водотики «Модернізаційні та урбанізаційні процеси на Півдні України (друга половина ХІХ — початок ХХ ст.)» (Регіональна історія України, 2016, вип. 10) [9], показано економічний і соціальний контекст, у якому формувалася система прибуткових будинків. Через відсутність розвиненої індустріалізації та орієнтацію на торгівлю, прибуткове житло стало основним інструментом міського підприємництва й інвестування, що значною мірою сформувало архітектурне обличчя Одеси.

У статті І.М. Іванової та О.Є. Богомолова «Екологічні принципи у питаннях захисту та збереження архітектурної спадщини» (Теорія архітектури. Реставрація пам'яток. Регіональні проблеми архітектури та містобудування, 2023) [10] підкреслено, що більшість прибуткових будинків Одеси все ще заселені, але перебувають у критичному технічному стані. Нестача фінансування, проектної документації та уваги з боку муніципалітету створює загрозу як для архітектурної спадщини, так і для безпеки мешканців.

Загалом, ці публікації підкреслюють культурну й економічну цінність прибуткових будинків, необхідність їх збереження, реставрації та переосмислення в контексті сучасного

міського життя. Успішне збереження цієї спадщини можливе лише за умови міждисциплінарного підходу, що поєднує архітектуру, історію, соціологію, екологію та економіку.

Постановка завдання. Попри архітектурну цінність, прибуткові будинки історичного центру Одеси перебувають у критичному стані через фізичне старіння, втрату декору та неякісні ремонтні втручання без належного обстеження. Часто ігнорується автентичність, а нормативна база не забезпечує ефективного захисту пам'яток місцевого значення. Відсутність узгодженої співпраці між власниками, громадськістю та органами охорони спадщини ускладнює збереження цих будівель. Водночас вони мають великий потенціал для сталого розвитку міста, тому важливо знайти баланс між охороною та адаптацією до сучасних потреб.

Основний матеріал і результати. У середині XIX століття на тлі динамічного економічного зростання в Одесі виникають нові типи житлової забудови. Швидке збільшення міського населення та трансформації у соціальній структурі спричинили зростання попиту на орендоване житло. Відтак, ринкові механізми стали вирішальним чинником у становленні прибуткового будівництва. Попри те, що тенденція масового розповсюдження орендного житла була спільною для багатьох європейських міст, Одеса формувала власну модель забудови історичного центру відповідно до локальних умов, що відображалось у типологічних особливостях прибуткових будинків.

Початковий етап розвитку цього житлового типу в місті був пов'язаний із формуванням так званих «будинків з крамницями», які виникали у вузьких кварталах, що концентрувалися навколо важливих торгових осередків — Грецької площі, проспекту Олександрівського, районів Старого та Нового базару, вулиць Новорибної та Старорізничої. Показовим прикладом є забудова Гостиних рядів на Грецькій площі, де сформувалися чотири квартали завширшки 12,5–20 сажнів і завдовжки близько 60 сажнів. (сажень - це старовинна одиниця довжини, яку використовували на території Росії, якщо порівнювати розміри, то 1 сажень = 7 футів, або 2,13 метра)

Відкриття, функціонування та подальший розвиток закладів гостинності в Україні в XIX столітті було зумовлене інтенсифікацією індустриального виробництва та урбанізаційними процесами, які спричинили зміни в соціальній структурі та зростання мобільності населення. Внаслідок цього виникла потреба в спеціалізованих закладах для людей, які приїжджали до міст у різних справах, зокрема підприємців та представників торгової буржуазії. Уже в першій половині XIX століття з'являються прибуткові будинки, які за своєю функцією можна вважати прообразами готелів, оскільки вони не відрізнялися від звичайних житлових будинків, але виконували роль тимчасового житла. (див. рис. 1) [7].

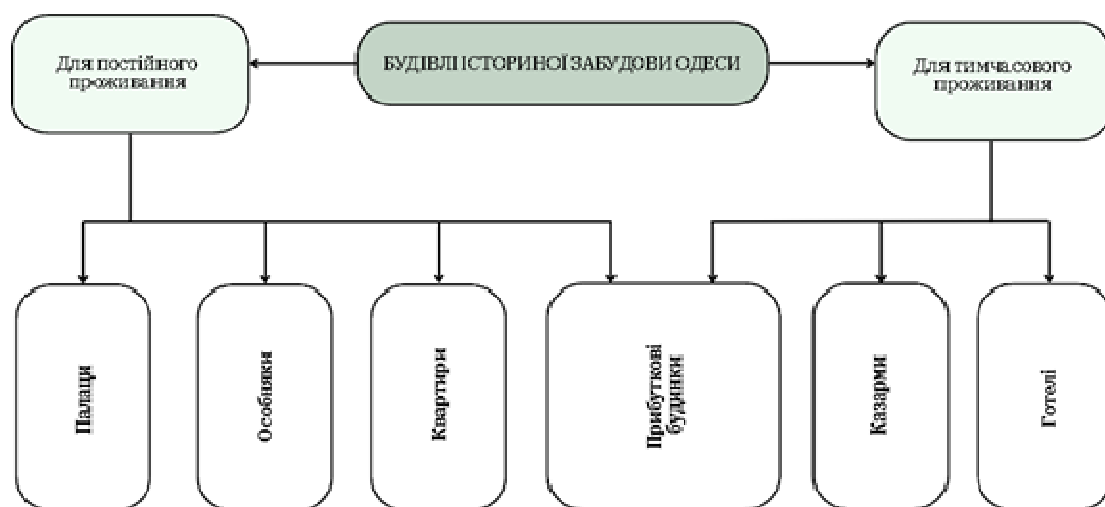


Рис. 1. Класифікація будівель житлового призначення (розроблено автором)

Формування прибуткового житла стало відповіддю на постійне зростання попиту, який в Одесі виник уже на третьому десятиріччі її існування. У 1820-х роках, у зв'язку зі зростанням політичної та адміністративно-культурної ролі міста, а також після надання у 1819 році статусу «порто-франко», розпочався період інтенсивного будівництва. Це сприяло стрімкій урбанізації: вже до 1820 року кількість мешканців значно перевищувала кількість власників нерухомості. Як зазначав одеський краєзнавець О. Губар, більшість міських жителів мешкали саме у прибуткових будинках, оскільки не мали у власності житла. [1]

Попит на орендне житло зумовив формування нового типу міської забудови — прибуткового будинку, який став не лише відповіддю на соціально-економічні виклики, а й віддзеркаленням урбаністичного розвитку Одеси. З часом прибуткові будинки утвердилися як провідний тип житлової архітектури, а їх архітектурно-планувальні характеристики стали визначальними для забудови відповідного історичного періоду. Ці споруди відзначалися універсальністю, оскільки могли задовольняти житлові потреби представників середнього класу, а подекуди — і нижчих або вищих верств населення. (див. рис. 2)

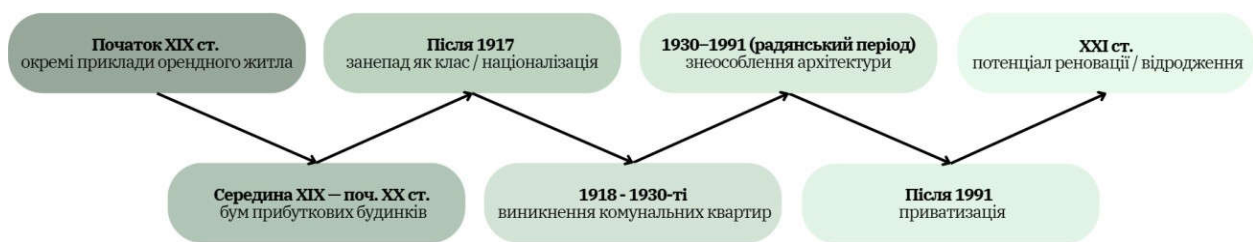


Рис. 2. Історична еволюція прибуткових будинків (XIX — XXI ст.) (розроблено автором)

Розглядаючи розвиток міської структури Одеси та її архітектурно-планувальну організацію, можна виокремити три основні етапи еволюції прибуткового будинку як домінуючого типу забудови. [3]

Інституційною основою впорядкування процесів міської забудови стало важливе рішення Будівельного комітету від 8 серпня 1818 року. Цей документ запроваджував обов'язкову норму двоповерхової або вище поверховості будівель на головних вулицях міста, таких як Пастера, Рішельєвська, Пушкінська та інші центральні артерії Одеси. Цим рішенням міська влада прагнула не лише впорядкувати зовнішній вигляд міста, а й забезпечити його архітектурну цілісність, просторову організацію та відповідність новим функціональним запитам, які ставило перед містом його стрімке зростання як важливого портового центру.

Регламентація поверховості відіграла ключову роль у формуванні характерної міської забудови XIX століття. Саме з цього моменту бере початок інтенсивний розвиток прибуткових будинків — типу житлової нерухомості, який відповідав економічним і соціальним умовам того часу.

Зростання населення міст, індустріалізація та розвиток торгівлі сприяли підвищенню попиту на житло, що стимулювало появу багатоповерхових будинків із квартирами різного рівня комфорту. Унаслідок цього в міському середовищі сформувався новий архітектурний образ — суцільна вулична забудова з чіткою лінією фасадів і внутрішніми дворами.

Архітектурна еволюція цього типу житла в Одесі охоплює три етапи. Перший (1794–1821 рр.) характеризується появою будинків з крамницями — споруд, що поєднували житлову та торгову функцію, та передбачали периметральну забудову з галерейним розплануванням. На другому етапі (1821–1861 рр.) прибуткові будинки почали диференціюватися за соціальним статусом мешканців і відрізнялися за об'ємно-просторовою організацією. У третьому періоді (1861–1918 рр.) сформувався класичний прибутковий будинок у його усталеному значенні; подальші зміни вже відбувалися в межах цієї сталої типології. [1] (Рис.3)

Ознака	XIX–XX ст.	XXI ст.
Функція	Оренда як дохід	Перспектива ревіталізації
Типологія	Чітка типологія корпусів	Змішане використання
Інженерні рішення	Природна вентиляція і світло	Сучасні енергоефективні рішення
Конструктивна схема	Несучі стіни з черепашника	Потреба в укріпленні конструкцій

Рис. 3. Типи конфігурації прибуткових будинків (розроблено автором)

Попри різноманіття форм і розмірів фасадних (двопрогонових) та внутрішніх (однопрогонових) корпусів житлової забудови, основними планувальними підходами залишалися секційна та коридорна системи. Їхні ключові характеристики включають ширину прольотів між поздовжніми несучими стінами, товщину самих стін, а також розташування сходових кліток (парадних, службових, чорних). На основі великої кількості аналізованих прикладів ширини корпусів історичних багатоповерхових будинків було виявлено найбільш типові значення: для двопрогонових фасадних корпусів — 13,0–18,5 м; для двопрогонових внутрішніх корпусів — 11,5–15,3 м; для однопрогонових внутрішніх корпусів — 5,4–8,4 м. Такі планувальні параметри створюють сприятливі умови для ефективного оновлення житлового фонду та його відповідності сучасним вимогам. [2] (див. Рис. 4)

Разом із просторово-планувальними рішеннями важливу роль у формуванні архітектурного образу прибуткових будинків відігравала колористика фасадів. Архітектура тісно пов'язана з кольором — адже саме пофарбовані фасади будівель є найбільш помітними

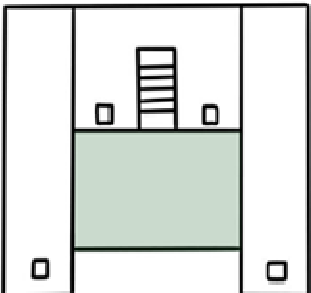
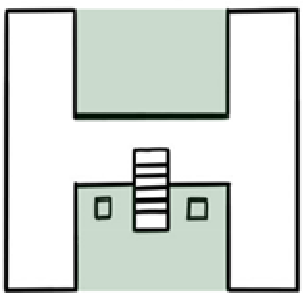
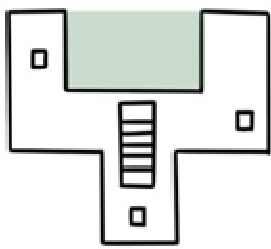
		
Лицьовий двопрогоновий корпус	Дворовий двопрогоновий корпус	Дворовий однопрогоновий корпус
13–18,5 м	11,5–15,3 м	5,4–8,4 м

Рис. 4. Типи конфігурації прибуткових будинків (розроблено автором)

елементами міського середовища, які щоденно споглядають тисячі, а іноді й мільйони людей. Колір несе в собі не лише естетичне навантаження, але й глибоке психологічне та емоційне значення. Великі кольорові площини фасадів здатні впливати на настрій, викликати приємні або, навпаки, дискомфортні відчуття, створювати атмосферу гармонії або візуального перевантаження. Саме тому колористика в архітектурі — це не лише питання смаку, а й важливий інструмент формування якості міського простору.

Колір, разом з формою, текстурою та пропорціями, є важливою складовою архітектурного образу будівлі. Вдале кольорове вирішення фасадів може не лише прикрасити місто, а й суттєво покращити сприйняття його загального вигляду, зробити середовище більш естетичним, приємним і впорядкованим.

Ці особливості створюють унікальний «колористичний код» території, який є впізнаваним і характерним. Саме вуличні кольори фасадів стають невід'ємною частиною просторової ідентичності — своєрідною «душею» міста чи регіону.

Кольорове рішення фасадних зон має враховувати їх висоту та призначення:

1-ша зона (верхня частина фасаду): великі кольорові елементи насичених кольорів, що гармоніюють із сусідніми будівлями, для сприйняття з великих дистанцій.

2-га зона (перші 2-4 поверхи): середньої насиченості кольори (бежеві, червоні, зелені) для сприйняття на близькій відстані, з дрібними елементами та різними фактурами.

3-тя зона (відстань до рівня людини): гармонія з верхніми зонами, використовуються легкі в обслуговуванні матеріали (камінь, кераміка). (див. Рис. 5) [4]

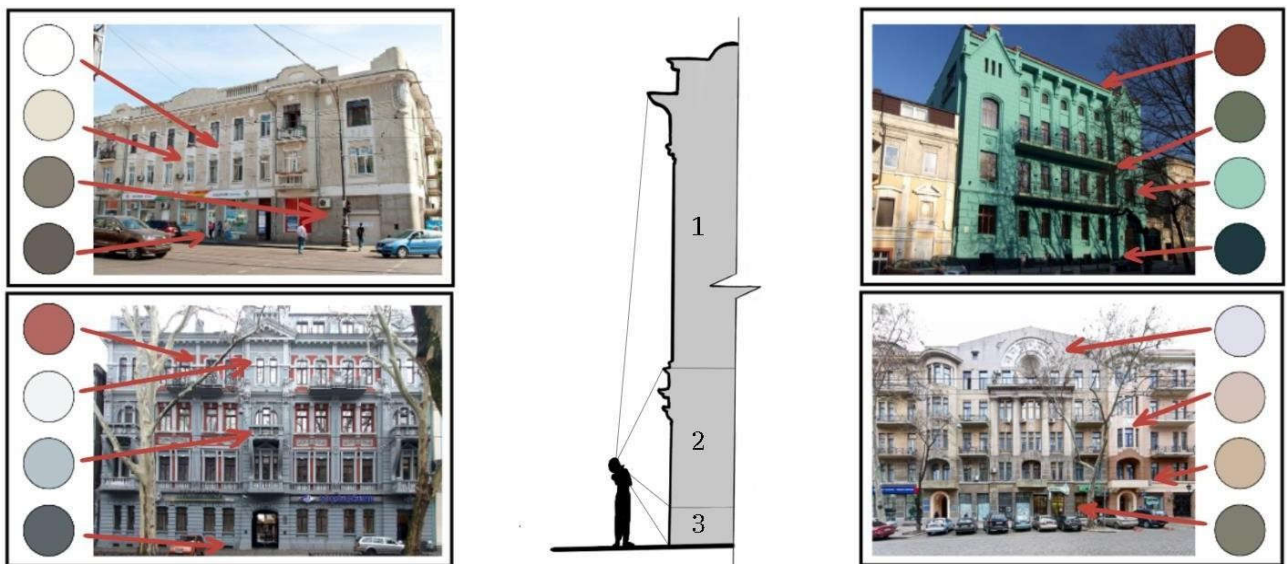


Рис. 5. Кольорові рішення фасадів (розроблено автором)

В Одесі, попри її значний потенціал, так і не відбулося справжнього "цивілізаційного прориву". Підприємницький капітал накопичувався повільно, а основні інвестиції в промисловість надходили переважно з-за кордону. Прибутки, отримані з торгівлі, місцеві підприємці здебільшого спрямовували не на розвиток виробництва, а на спекулятивні операції. Справжня індустріальна модернізація розпочалася лише на початку XX століття, однак вона не стала ключовим рушієм розвитку міста.

Водночас значний приплив мігрантів у міста спричинив бум у житловому будівництві

— галузі, що стала новим напрямом міської економіки. Найшвидше розвивалося зведення прибуткових будинків — універсальних об'єктів, які поєднували житло, торгівлю та офіси під одним дахом. Такі будинки стали надзвичайно вигідними для інвесторів: їхня рентабельність сягала 10–12%, що суттєво перевищувало дохідність банківських цінних паперів, яка становила лише 4–4,5%. [9]

Показник / Явище	Характеристика
Темпи економічного розвитку	Повільні, без "цивілізаційного стрибка"
Походження інвестицій у промисловість	Переважно іноземні
Використання місцевого капіталу	Орієнтоване на торгівлю та спекуляції, а не на виробництво
Індустріальна модернізація	Розпочалася лише на початку XX ст., не стала домінуючою
Ставлення до інноваційного бізнесу	Більшість підприємців уникала, надаючи перевагу торгівлі
Методи ведення бізнесу	Часто нецивілізовані

Рис.6. Роль прибуткових будинків у міській економіці (розроблено автором)

Станом на 2018 рік майже абсолютна більшість домогосподарств в Україні (94%) проживають у власних квартирах (47%, здебільшого в містах) або індивідуальних будинках (48%, переважно в сільській місцевості). Ці показники залишаються стабільними протягом періоду з 1999 по 2018 рік, що свідчить про стійку тенденцію до збереження власності на житло серед українців. Власне житло стало важливим елементом соціально-економічної стабільності, а також має великий культурний і емоційний значення для громадян. (Рис. 7)

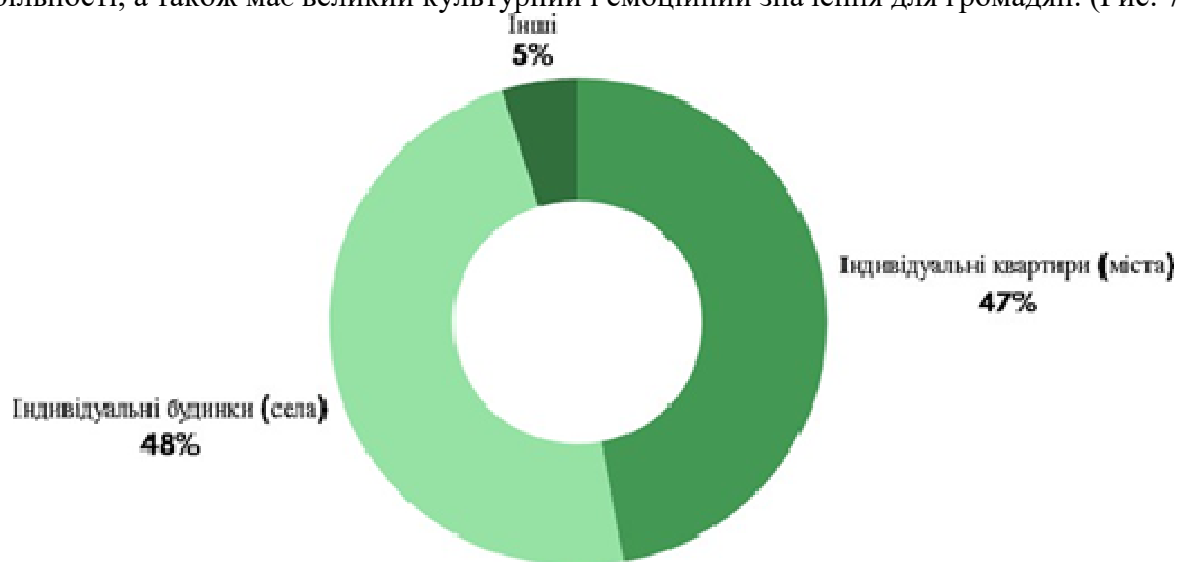


Рис. 7. Типи житла в Україні (2018 рік)

За офіційними даними, 94,7% домогосподарств мешкають у житлі, яке їм належить (будинки, набуті в результаті безкоштовної приватизації або покупки на вільному ринку). Домогосподарства, що проживають у житлі комунальної чи відомчої власності, становлять 1,7% та 0,2% відповідно, в той час як 3,4% домогосподарств живуть у приватно-орендованому житлі (Держстат України, «Соціально-демографічні характеристики

домогосподарств України», 2013 рік, Київ). Низька частка орендованого житла в Україні не дає реальної картини ринку оренди житла, оскільки ця діяльність часто здійснюється неофіційно та поза межами податкової системи. (див. Рис. 8)



Рис. 8. Типи власності житла в Україні (2018 рік)

За офіційними даними Міністерства регіонального розвитку, 70% житла здається в оренду на «тіньовому» ринку, а за неофіційними оцінками цифра може досягати 90%. (див. Рис. 9) [8]

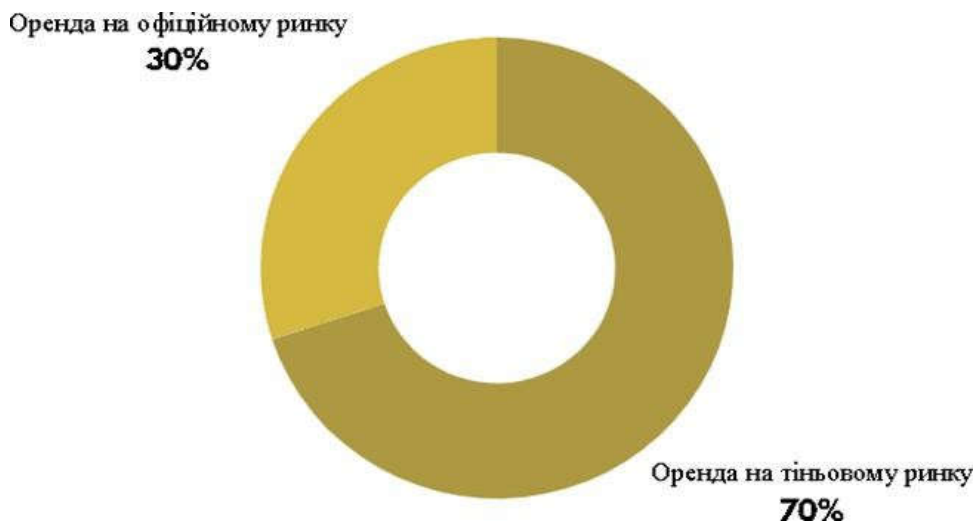


Рис. 9. Ринок оренди житла в Україні (неофіційні дані)

На сьогоднішній день ринок орендного житла в Україні здебільшого залишається в тіні, його контролюють приватні особи та напівлегальні структури. За даними дослідження, проведеного експертами Світового банку, невелика частка орендованого житла є наслідком масової безоплатної приватизації, в результаті якої більшість квартир перейшли у власність самих мешканців. Аналітики Світового банку вважають, що державне стимулювання будівництва прибуткових будинків могло б покращити ситуацію — у таких будинках громадяни могли б орендувати житло за доступною ціною. [5]

Водночас реставрація прибуткових будинків Одеси потребує делікатного балансу між збереженням історичної автентичності та пристосуванням до сучасних потреб. Ці будівлі, зведені наприкінці XIX — на початку XX століття, мають унікальні архітектурні риси, серед яких ліпнина, ковані балкони, фігурна цегляна кладка, вітражі та внутрішні дворики. Такий підхід дозволяє не лише зберегти культурну та історичну цінність, а й адаптувати простір для сучасного комфортного життя мешканців.

Модернізація та реконструкція прибуткових багатоквартирних будинків розглядаються як важливі стратегічні заходи для їх збереження та забезпечення повноцінного функціонування в майбутньому. Необхідною умовою є проведення реставраційних робіт (у випадку об'єктів, що мають статус пам'яток архітектури), а також оновлення забудови, яка має історичну цінність.

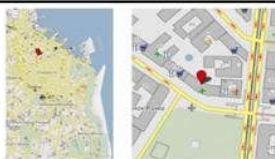
Ідея відродження історичного житла та водночас формування сучасного типу прибуткових будинків почала активно обговорюватися ще з кінця 1980-х років. Досвід зарубіжних країн демонструє, що довгострокова оренда житлових приміщень різного рівня комфортності без передачі прав власності є конкурентоспроможною на ринку нерухомості та забезпечує житлом понад 50% його учасників. [2]

У період пізнього модерну в Одесі діяли як представники «старої школи» архітекторів, основна діяльність яких припала на час розквіту історизму, так і нове покоління фахівців, які розпочали свою творчу кар'єру вже в добу пізнього модерну. Останні успадковували традиції попередників, водночас адаптуючи їх до нових суспільних потреб та використовуючи сучасні технічні й конструктивні досягнення у будівництві.

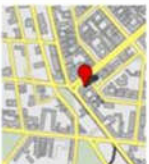
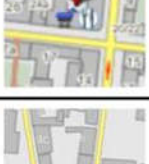
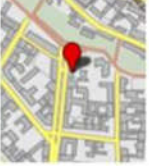
Пізній модерн став часом активного експериментування з формами та матеріалами, поєднуючи декоративну складність з функціональністю. Архітектори активно використовували металеві конструкції, нові способи оздоблення та інноваційні технології, що дозволило створювати будівлі, які виглядали сучасно, але не втрачали зв'язку з традиціями міста. [6]

У таблиці нижче представлено узагальнену інформацію про прибуткові будинки Одеси, які є важливими елементами архітектурної спадщини міста. Вказано основні характеристики кожного об'єкта: архітектор, час побудови, стиль, охоронний статус, сучасне використання та місцезнаходження. Ці будівлі, збудовані в період пізнього модерну та історизму, складають важливу частину архітектурного обличчя Одеси і потребують охорони. (див. табл. 1)

Таблиця 1. Прибуткові будинки Одеси [11] (розроблено автором)

Місце розташування	Фотофіксація	Архітектор	Відомості
		Чернігов Леонід Маркович (1872 - 1946)	Назва: Прибутковий будинок Руссова Дата побудови: 1897–1899 рр. Стиль: еклектизм, історизм Охоронний статус: пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення, охоронний номер 33-Сд Сучасне використання: • Туристична пам'ятка • Житло
		Чернігов Леонід Маркович (1872 - 1946) Гольденберг Яків Самуїлович (1878 - 1941)	Назва: Прибутковий будинок Асвадурова Дата побудови: 1913–1914 рр. Стиль: модерн, неокласицизм, модернізований неомінімізм Охоронний статус: пам'ятка історії та архітектури місцевого значення, охоронний номер 710-Сд Сучасне використання: • Серпський коледж економіки, права та гот.-рест.бізнесу • Оздібкоп • Юридична фірма «Палонський і Партнери» • Серпська філія Інституту морської біології НАН України (правонаступник філії ІнБІМ)
		Гольденберг Яків Самуїлович (1878 - 1941)	Назва: Прибутковий будинок Наума Дата побудови: 1913 р. Стиль: неокласицизм, модернізований неомінімізм, модерн Охоронний статус: пам'ятка історії та архітектури місцевого значення, охоронний номер: 447-Сд Сучасне використання: • Пошта • Оренда житла

Продовження таблиці 1.

Місце розташування	Фотофіксація	Архітектор	Відомості
 		Троуплянський Федір Абрамович (1874 - 1949)	Назва: Прибутковий будинок Товариства привокзальних гаражів, Троїцька, 43-а Дата побудови: (1912 - 1913 рр., інж. Г. Ортинцевський) Стиль: неоренесанс (на тему фаворитського ренесансу). Охоронний статус: пам'ятка архітектури та історії місцевого значення, охоронний номер 28-Сд Сучасне використання: • Офисне обслуговування охорони пам'яток • Магазин офісних меблів «Стул та Столи»
 		Ландесман Семен Андрійович (1860 - 1917)	Назва: Прибутковий будинок М. Л. Комара (Дружина), Тираспольська, 37 Дата побудови: 1910 р. (перебудований зі старого млина 1878 року) Стиль: еклектика з елементами модерну Охоронний статус: пам'ятка архітектури місцевого значення, охоронний номер 844-Сд Сучасне використання: • Аптека «maxim» • Пошта • Житло
 		Кюнер Фрідріх Едуардович (1880 - 1944)	Назва: Прибутковий будинок Новикова, Дерibasська, 12 Дата побудови: 1912 р. (за участю інженера П. Л. Саваткіна) Стиль: модерн з рисами неокласицизму Охоронний статус: пам'ятка архітектури національного значення, охоронний номер 1-Сд Сучасне використання: • Музей воскових фігур «У баби Уті» • Магазин «Соняка» • Магазин одягу McStorog • Міні-готель «Ореліда» • Музей асортименту • Магазин голландських сирів • Житло
 		Кюнер Фрідріх Едуардович (1880 - 1944)	Назва: Прибутковий будинок Радке, Пушкінська, 7 Дата побудови: 1908 р. (сплав. Велічкова), реконструкція на основі будівлі 1879 р. (арх. Ф. В. Гонсіоровський), модернізація – 2005 р. Стиль: історизм з елементами неоренесансу Охоронний статус: пам'ятка архітектури та історії місцевого значення, охоронний номер 690-Сд Сучасне використання: • Почесне Консульство Італії в Одесі • Банк «Укрзапбанк» • Житло
 		Рейнгерц Маврикій Германович (1860 - 1930)	Назва: Прибутковий будинок Скаринської з амант-кафе Рабана Дата побудови: 1906-1910 рр. Стиль: пізній модерн Охоронний статус: пам'ятка культурної спадщини, охоронний номер 15-Сд Сучасне використання: • Магазин дитячого одягу • Міська прокуратура м. Одеси • Кафе «Love Cafe» • Ресторан авіаційного обслуговування «Чорноморськ» • Житло
 		Рейнгерц Маврикій Германович (1860 - 1930)	Назва: Прибутковий будинок Толста Дата побудови: 1910 р. Стиль: модерн Охоронний статус: пам'ятка історії і архітектури, охоронний номер 244-Сд Сучасне використання: • Видавництво газет «Думська площа» • Магазин відпочинку «Крут» • Житло
 			Назва: Прибутковий будинок товариства пряхичів-християн Дата побудови: 1910 р. Стиль: модернізований неоренесанс Охоронний статус: пам'ятки архітектури місцевого значення, охоронний номер 558/1-Сд (головний будинок), 558/2-Сд (додаток) Сучасне використання: • Магазин «Панета Ігор» • Хостел «Тайрон» • Сімейний ресторан «Лабіринт» • Шоколадна фабрика «Healthy Choice»
 		Прохаска Вікентій Іванович (1870 - 1927)	Назва: Прибутковий будинок і фойє Соломко Дата побудови: 1910 р. Стиль: модернізована англійська готика Охоронний статус: пам'ятки архітектури та історії, охоронний номер 22-Сд Сучасне використання: • Житло
 			Назва: Прибутковий будинок Колєвської Дата побудови: 1912 р. Стиль: неокласицизм Охоронний статус: пам'ятка архітектури та історії місцевого значення, охоронний номер 876-Сд Сучасне використання: • Відділення Нової пошти №30 • Житло

У межах програми управління охороною об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради, спрямованої на «Номінування історичного надбання Одеси до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО», активно проводяться науково-дослідницькі роботи. Це включає створення детального досьє для центральної історичної частини міста з метою її включення до основного списку ЮНЕСКО.

Чимало будівель втратили свій первісний вигляд і початкову архітектурну привабливість, і продовжують руйнуватися, втрачаючи декоративні елементи та важливі частини конструкції. Деякі пам'ятки вже безповоротно знищені, і є значний ризик втрати ще багатьох об'єктів, які не мають належної наукової документації. Враховуючи, що багато таких будівель збудовані як «прибуткові» й у них проживає значна частина міського населення, відсутність належних умов для проживання та порушення конструктивної цілісності створюють серйозну загрозу безпеці мешканців.

У цьому контексті, особливо важливим є залучення громадськості до проблеми збереження архітектурної спадщини. Відповідальність за збереження культурної спадщини не повинна обмежуватися науковцями та владою. Залучення до процесів реставрації та охорони є важливим кроком сталого механізму збереження історичних пам'яток Одеси. [10]

Прибуткові будинки Одеси становлять важливу частину архітектурної спадщини міста. Для їх збереження необхідний цілісний підхід, що враховує історичну цінність, технічний стан та сучасне використання. У таблиці наведено ключові аспекти алгоритму охорони таких будівель — від мети збереження до потенційних ризиків і технічних рішень. (див. табл. 2)

Таблиця 2. Алгоритм з охорони прибуткових будинків Одеси (розроблено автором)

Аспекти	Опис
Мета охорони	Збереження історичних прибуткових будинків Одеси як частини культурної спадщини міста для включення до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО
Історична значущість	Прибуткові будинки Одеси мають важливе значення для історії міста, їх архітектурний вигляд відображає соціально-економічний розвиток кінця XIX—початку XX століття.
Основні роботи	- Оцінка стану архітектурних, конструктивних та декоративних елементів - Проведення реставраційних робіт для відновлення первісного вигляду будівель - Розробка наукової документації для кожної будівлі
Проблеми	- Втрата початкових декоративних елементів та конструктивних рис - Погіршення стану будівель через відсутність необхідних ремонтів та догляду - Низька якість проживання через порушення конструктивної цілісності - Заміна оригінальних матеріалів на менш якісні без урахування історичної цінності
Ризики	- Відсутність наукової документації може призвести до виключення будівель з реєстру, що підвищує ймовірність їх знесення - Можливість втрати архітектурної цінності через недостатню увагу до деталей реставрації

Продовження таблиці 2

Технічні аспекти збереження	- Використання сучасних матеріалів для реставрації, що не шкодять автентичності будівлі - Дотримання норм щодо збереження фасадів, балконів, дахів, скульптур та інших архітектурних елементів, що визначають стиль прибуткових будинків
Сучасне використання	- Адаптація будівель до сучасних умов збереження житлової функції при дотриманні архітектурних стандартів - Можливість перетворення прибуткових будинків на комерційні об'єкти з урахуванням їх історичної цінності та архітектурного вигляду

Важливо підкреслити, що метою охорони таких будівель є збереження історичних прибуткових будинків Одеси як частини культурної спадщини міста для їх подальшого включення до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Прибуткові будинки мають особливе історичне значення, оскільки відображають соціально-економічний розвиток

На сьогодні більшість таких споруд перебувають у незадовільному технічному стані, що зумовлено втратою початкових декоративних елементів, погіршенням конструктивної цілісності, а також недоліками в догляді та ремонті. Тому необхідними є комплексні реставраційні роботи, які включають оцінку стану архітектурних, конструктивних та декоративних елементів, відновлення первісного вигляду будівель та розробку наукової документації для кожного об'єкта.

Висновки. Дослідження архітектурної спадщини Одеси, зокрема прибуткових будинків кінця XIX – початку XX століття, дозволяє глибше зрозуміти соціально-економічні процеси та етапи розвитку міста. Ці будівлі стали невід'ємною частиною міського середовища і зберігають високу культурну цінність завдяки своєму архітектурному вирішенню, яке поєднує функціональність і естетичний вигляд.

Збереження цих будівель супроводжується певними ризиками, серед яких — можливість втрати архітектурної цінності через недостатню увагу до деталей реставрації, а також відсутність наукової документації, що може призвести до виключення будівель із реєстру та, як наслідок, до їх знесення. Водночас сучасні технічні аспекти реставрації передбачають використання сучасних матеріалів, які не шкодять автентичності споруд, а також дотримання норм щодо збереження фасадів, балконів, дахів і декоративних елементів, що визначають стиль прибуткових будинків.

Отже, охорона прибуткових будинків Одеси є не лише питанням збереження архітектурної та історичної спадщини, а й важливим чинником формування унікального міського середовища. Їхнє включення до списку Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО підкреслить світове значення цих об'єктів і сприятиме посиленню міжнародної підтримки та уваги до їх реставрації і збереження, що є запорукою збереження «душі» міста для майбутніх поколінь.

Література

- [1] Т. М. Мазуренко, “Типологічні та об’ємно-планувальні особливості прибуткових будинків в історичній забудові м.Одеси” // Проблеми теорії та історії архітектури України. – 2016. – Вип. 16. – С. 98-112.
- [2] Н. М. Ексарьова, О. О. Коробко, В. А. Ексарьов, “Мистецтво обґрунтованих науково-проектних методів до відродження історичних прибуткових будинків” //Scientific Problems Of Architecture And Urban Planning. 2024, No 2 – С. 99-113
- [3] І. М. Постернак, С. М. Постернак, “Організаційна структура для реконструкції будівель історичної забудовки Одеси” // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури, 2017, No 5 – С. 75-83

- [4] І. О. Карабанов, “Вплив колористики в архітектурі на психологічний стан людини” // XXXII Всеукраїнської конференції здобувачів вищої освіти і молодих вчених «Нові матеріали і технології в будівництві» 2022 – С.104-108
- [5] О. В. Бачунов, “Принципова модель сучасного прибуткового житла” // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Випуск 30. 2012 – С. 237-242
- [6] О. М. Полонська, Дисертація. “Пізній модерн в архітектурі Одеси (1906-1914 рр.)” // Національний університет «Львівська політехніка» 2020 – С. 252
- [7] В. А. Русавська, “До проблеми становлення закладів індустрії гостинності на вітчизняних теренах: культурно-історичний контекст” // Наукові записки: Серія “Історія” 2014 – С. 187- 191
- [8] Є. В. Ліхачова “Перспективи масового соціалістичного житла” // Politecnico di Milano School of Architecture Urban Planning Master Thesis A.Y. 2019/2020 – С. 58
- [9] Т. С. Водотика, “Модернізаційні та урбанізаційні процеси на півдні України (друга половина XIX – початок XX ст.)” // Регіональна історія України. Збірник наукових статей. Випуск 10. 2016 — С. 201–220
- [10] Ш. М. Іванова, О. Є. Богомолів, “Екологічні принципи у питаннях захисту та збереження архітектурної спадщини” // Регіональні проблеми архітектури та містобудування №17. 2023 – С. 299–306
- [11] Блог Antique про архітектуру України. Одеса, 2025. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://archexplorer.wordpress.com/> Дата звернення: Жовтень 25, 2025.

References

- [1] T. M. Mazurenko, “Typological and volumetric-planning features of tenement houses in the historical development of Odesa” // Problems of Theory and History of Architecture of Ukraine. – 2016. – Issue 16. – P. 98–112.
- [2] N. M. Yeksarova, O. O. Korobko, V. A. Yeksarov, “The art of substantiated scientific and project-based methods for the revival of historical tenement houses” // Scientific Problems Of Architecture And Urban Planning. – 2024. – No. 2. – P. 99–113.
- [3] I. M. Posternak, S. M. Posternak, “Organizational structure for the reconstruction of buildings in the historical development of Odesa” // Bulletin of the Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture. – 2017. – No. 5. – P. 75–83.
- [4] I. O. Karabanov, “The influence of coloristics in architecture on the psychological state of a person” // XXXII All-Ukrainian Conference of Higher Education Applicants and Young Scientists “New Materials and Technologies in Construction”. – 2022. – P. 104–108.
- [5] O. V. Bachunov, “The conceptual model of modern tenement housing” // Modern Problems of Architecture and Urban Planning. – Issue 30. – 2012. – P. 237–242.
- [6] O. M. Polonska, Dissertation. “Late Modern in the Architecture of Odesa (1906–1914)” // Lviv Polytechnic National University. – 2020. – P. 252.
- [7] V. A. Rusavska, “On the problem of the formation of hospitality industry institutions in Ukraine: cultural and historical context” // Scientific Notes: Series “History”. – 2014. – P. 187–191.
- [8] Ye. V. Likhachova, “Perspectives of Mass Socialist Housing” // Politecnico di Milano School of Architecture Urban Planning Master Thesis A.Y. 2019/2020. – P. 58.
- [9] T. S. Vodotyka, “Modernization and urbanization processes in southern Ukraine (the second half of the 19th – early 20th century)” // Regional History of Ukraine. Collection of Scientific Articles. – Issue 10. – 2016. – P. 201–220.
- [10] Sh. M. Ivanova, O. Ye. Bohomolov, “Ecological principles in the protection and preservation of architectural heritage” // Regional Problems of Architecture and Urban Planning. – No. 17. – 2023. – P. 299–306.
- [11] Antique Blog about the Architecture of Ukraine. Odesa, 2025. [Electronic resource]. Available at: <https://archexplorer.wordpress.com/> Access date: October 25, 2025.

**ODESSA INCOME HOUSES OF THE 19TH – EARLY 20TH CENTURIES:
ARCHITECTURAL FEATURES AND CONTEMPORARY PRESERVATION
CHALLENGES**

Ishchenko V.,

Master,

viktoriaisenko53@gmail.com, ORCID: 0009-0000-2450-261X

Savchenko N.,

Master,

polarisn9@gmail.com, ORCID: 0009-0008-6730-3272

Gnyp O.,

Candidate of Technical Sci., Associate Professor,
gnyp@odaba.edu.ua, ORCID: 0009-0008-3779-4197

Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

Abstract. The study analyzes the development of income houses in Odesa from the early nineteenth to the early twenty-first century within the context of socio-economic changes and the transformation of the urban environment. It demonstrates that population growth, commercial expansion, and urbanization were key factors driving the emergence and spread of rental housing. Income houses are identified as a unique element of Odesa's urban fabric, reflecting the city's cultural and economic specificity.

The research outlines the typology, functional role, and architectural-planning features of these buildings, as well as their influence on shaping the overall cityscape. Particular attention is paid to façade composition and coloristic solutions, which played a decisive role in forming a recognizable visual identity and a distinctive “coloristic code” of Odesa. The study emphasizes how color, scale, and decorative elements contributed to the perception of architectural integrity and the emotional quality of urban space.

The article also examines the current condition of the historical building stock and the challenges associated with preserving rental housing, much of which operates within the shadow sector and suffers from deteriorating technical conditions. The importance of revitalization, adaptation to contemporary needs, and integrated conservation strategies combining restoration, modernization, and community involvement in heritage protection is highlighted. Comparative references to European rental housing traditions underline both shared patterns and the local specificity of Odesa's development. In conclusion, the study stresses the significant architectural and sociocultural value of income houses and their importance for the sustainable development of Odesa, including the city's potential nomination to the UNESCO World Heritage List.

Keywords: income-generating house, architectural heritage of Odesa, coloristic code of façades, architectural heritage protection.

Стаття надійшла до редакції 13.11.2025

[This work](#) © 2025 by [Ishchenko V., Savchenko N., Gnyp O.](#) is licensed under [CC BY 4.0](#)