



В этом номере мы представляем уникальный пример девелопмента — превращение брошенного советского санатория в поселок класса luxury. Этот пример уникален и по своему результату, и по тому, что здесь впервые использованы все бизнес-технологии девелопмента такого класса: **приглашение** на первом этапе **современных художников**, которые служат своего рода сталкерами, создают месту известность и престиж; **экологическая реабилитация территории**, выработка схемы управления территорией (типология «**дом на курорте**») на втором этапе и создание своего рода **архитектурной коллекции**, когда каждый из домов создается по проекту известного современного архитектора, — на третьем. Все это последовательно происходило в 2002-2006 годах в пансионате «Клязьменское водохранилище»

Идеальный дом

шедевр

Дом известного российского архитектора Александра Бродского — первый из серии архитектурных «чудес», которые должны появиться на подмосковном курорте Пирогово в течение ближайшего года. Об архитектуре этого дома — обозреватель «Ъ» ГРИГОРИЙ РЕВЗИН.

Этот дом — место проведения трех экспериментов. Во-первых, экономический эксперимент. Существует два типа загородных домов: типовой дом, выстроенный на продажу, и уникальное произведение, созданное архитектором для определенного заказчика в соответствии с его вкусами. Они сильно различаются. Дом, построенный на продажу, снаружи должен быть похож на другие дома, а внутри должен быть пустым, чтобы человек сам решил, как ему поставить стены. Дом, построенный на заказ, снаружи должен быть ни на что не похож, чтобы выразить уникальность хозяина, а внутри полностью соответствовать особенностям образа жизни заказчика и его семьи.

Здесь же создается уникальное произведение архитектуры, но не для определенного хозяина, а на продажу. Можно ли так делать, русский рынок не знает.

Во-вторых, эксперимент социально-экономический. Архитектура высокого класса сегодня в мире делается звездами. Русских звезд нет, и вопрос в том, могут ли они быть. Есть известные русские архитекторы, но никто из них не может по степени знаменитости сравниться с западными звездами. Александр Бродский, автор этого дома, сегодня, пожалуй, самый любимый коллегами и критиками русский архитектор, но может ли он работать как западная звезда, то есть дать ли его проектирование существенное приращение цены объекта, — это пока неизвестно.

В-третьих, эксперимент чистоты архитектурный. Этот дом ничем не ограничен. Класс здания таков, что бюджет здесь оп-

ределяется по принципу «столько, сколько нужно». Из-за специфики застройки курорта Пирогово (см. следующую страницу) практически нет ограничений и по площади. Есть только по высоте, чтобы здание не ломало структуру окружающего ландшафта. В этих условиях дом есть ответ на вопрос о том, как вообще должна жить в Подмоскowie семья из четырех человек, не имеющая финансовых проблем. Это должен быть Идеальный подмосковный дом-2007. Если экспериментов сразу три, то ожидать тут успеха трудно. Вероятность ошибки увеличена втрое, и в самой затее есть привкус авантюриности. Но иногда так бывает, что именно сложность задачи приводит к неожиданным результатам.

Дом состоит из двух половин. Одна жилая — это невысокое вытянутое в длину кирпичное здание, на стенах которого ничего, кроме окон; ритм этих окон не позволяет понять, где главное помещение, где второстепенные, сколько там комнат, как вообще что устроено внутри. Вторая половина дома, напротив, стеклянная, открытая в окружающий ландшафт — на голф-поле, от которого дом отделен маленьким прудом. Это общественная часть: здесь располагается гостиная. Две эти половины соединены холлом-вестибюлем, через который осуществляется вход в здание.

Трудно определить, что в этом доме самое главное: у него нет бросающейся в глаза черты. Конечно, стеклянная гостиная выглядит современно, но это не кричащая современность, и по форме эта часть дома больше всего напоминает античный храм — как если бы у греческого храма мраморные стены стали стеклянными, а окружающие его мраморные колонны превратились в бетонные столбы. Что же касается жилой части, то, по правде говоря, она немного напоминает хозяйственную постройку из серого нештукатуренного кирпича. Какой-то цех, или склад, или ферму. Нечто, прямо скажем, далекое от виллы миллиардера.



Рассматривая макет дома и рисунки Александра Бродского, размышляя, почему же он сделал именно так, что показалось ему в этой композиции правильным, вдруг понимаешь, что главное слово здесь «правильный». Архитектура этого дома снимает вопрос о том, почему он здесь стоит.

Должен сказать, что это тонкий художественный эффект, это трудно передать словами, вероятно, нужно ощущать непосредственно: просто смотришь и видишь, что это должно быть именно так или нет. И вместе с тем это самый главный вопрос любой архитектуры. Дело в том, что пока ты рисуешь дом, пока ты видишь его на бумаге или на макете, тебе кажется, что чем он острее, смелее, победительнее, тем лучше. Ломаные линии крыши, хищный клюв козырька над парадным входом, мощный вынос, а лучше даже выстрел балкона, взметнувшийся в небо шпиль — все это нравится, все это рассказывает, какой мой дом мощный и необычный. А потом, когда он построен и стоит на настоящей траве рядом с настоящими деревьями, ты смотришь на него и думаешь — как же он тут неуместен. Как глупо выпендривается. Как было хорошо, когда этого не стояло.

Эффект уместности не достигается сам собой. Камертоном здесь, как ни странно, оказыва-

ется не эффектный стеклянный корпус, а невзрачный жилой. Он выглядит не как жилье, а как старая постройка, реконструированная под жилье. Был кирпичный ангар, и уже старожилы не упомнят, что в нем было, а я пришел и перестроил его, и сделал из него дом. Так снимается вопрос о том, почему вот эта вещь вот здесь стоит. Она здесь стоит, потому что всегда здесь стояла, и уж никто не помнит, когда и зачем построена. Так архитектура становится частью пейзажа.

Любой строитель скажет, что строить заново дешевле, чем перестраивать, и это действительно так. Но это не значит, что реконструированное хуже. Наоборот, это значит, что реконструкция — вещь более ценная, чем новое строительство, поэтому и стоит дороже. Платят здесь не за эффективность нового, а за его легитимность. За собственную укорененность в ландшафте.

На мой взгляд, стеклянный корпус никогда бы не смотрелся тут естественным и уместным, если бы не кирпичный. Не может быть естественной стеклянная коробка, поставленная среди полей — даже если это идеальное голф-поле с тщательно подстриженным ковром-газоном. И даже если по формам эта коробка восходит к античному храму. Дело в том, что объем этого стеклянного корпуса повторяет кирпичный,

и выглядит это так, как будто здесь было два одинаковых кирпичных здания, одно сохранилось и реконструировано, а второе разрушилось, но его объем воссоздан из стекла и стоит теперь как память, тень той несохранившейся постройки.

Это настолько тонкая артология, что вообще-то не очень понятно, как это будет работать в реальности, насколько уместно все это ощутить. Но один аргумент в пользу того, что сомнения эти неосновательны, есть, и он рядом с этим домом. Это ресторан «95 градусов», построенный Бродским в том же Пирогове. Он так называется, потому что все его устои отклоняются на пять градусов от вертикали. Идея та же: кажется, что это здание построено здесь давно и уже покосилось от времени. Это знаменитая постройка. Она получила гран-при главной российской архитектурной выставки «Арх-Москва», ее изображение опубликовали все журналы, вокруг нее был такой шум, будто это не ресторан в Подмоскowie, а Пизанская башня. Всего-то — наклонить здание на пять градусов. И замысел оказался выигран всем. Так что есть основания предполагать, что все описанные здесь эффекты будут интуитивно очевидны каждому, кто увидит этот дом.

Интерьер этого дома, на мой взгляд, представляет собой психологический этюд. Собствен-

но, именно интерьер делает этот дом идеальным для 2007 года, и идеальным в достаточно специфическом смысле. Это дом для семьи из четырех человек (муж, жена, двое детей), которая может себе позволить жить в двух тысячах квадратных метров и, вероятно, не может позволить жить в двухстах просто из соображений статуса. Однако вопрос о том, как обжить такую площадь, зачем она нужна, остается для нее не вполне понятным.

Для России это более или менее открытый вопрос. Нам известно, что такое английский, американский, французский дом, а что такое русский дом — это не понятно. Нет сложившегося, традиционного образа жизни, а быстро изобрести его не получается. Однако же это не значит, что у нас нет привычек, связанных с тем, как жить. Они есть, просто они родились в другом типе жилища. И противоречащее этим привычкам нас раздражает.

Например, важно, чтобы дом был понятным. В доме площадью две тысячи метров легко располагаются 50 небольших комнат, что для четырех человек создает проблему. Европейские романы полны историй о том, как герой живет в замке или усадьбе и на 15-м году жизни обнаруживает комнату, в которую никто никогда не входил, а там, оказывается, обитает призрак праба-

бушки. Но мы такого не любим. Мы любим, чтобы наш дом был нам понятен, чтобы его легко можно было себе представить, а не блуждать по нему, размышляя о том, что же это такое а себе построил.

Нам также свойственно желание приватности в собственном доме. Это свойственно не всем, это пережиток проживания в собственной квартире. Но что поделаешь, нам не нравится, когда в доме много постороннего народа. Опять же европейские фильмы и романы полны историй про то, как в доме живут еще 30 человек, которых никак не выучить по именам и не запомнить, кто к чему приставлен, и которые беспрерывно падают на пути, и не понятно, то ли это подруга дочери, то ли сестра кухарки. Это нервнует и вгоняет в депрессию.

Когда я рассматривал план этого дома, то сначала долго не мог понять логику расположения помещений. А потом мне пришло в голову вот что. Если представить себе эту семью в идеальной квартире, то она будет шестикомнатной: две детские, взрослая спальня, кабинеты жены и мужа плюс гостиная. Так вот, жилой корпус этого дома распланирован таким образом, что каждая из этих комнат (за исключением гостиной, которая превратилась в отдельный стеклянный корпус) выросла в свою квартиру. Была детская — стала детская квартира: спальня, комната для игр и т. д. Был комната мужа — стала его квартира. При этом общая логика помещений не потеряна, и, скажем, направляясь в левый угол дома, ты знаешь, что там будут комнаты, в которых живет твой старший сын. Осталась привычная иерархия помещений, и ты сразу понимаешь, что где. Что же касается гостиной — по сути, зоны гостиной, распространившейся на целый

корпус, то я бы сравнил ее с огромным застекленным балконом. Что в общем-то понятное решение. Мы живем на природе, чтобы любоваться ею, но любоваться ею неуютно, потому что возникает чувство незащищенности. Отсюда жилой кирпичный корпус для защищенности и стеклянный зал для любования. Это тем более естественно, что стеклянный корпус выходит на голф-поле и, стало быть, представляет собой своего рода спортивную трибуну.

Ядро дома выстроено по образцу квартиры, а остальное — дополнения к ней (в виде, например, бассейна под стеклянным залом) и ее обслуживание. В доме очень тщательно продуманы помещения для слуг и пути их передвижения. У них свои коридоры, лестницы, лифты — все сделано для того, чтобы ты случайно ни с кем пересечься не мог. Слуги появляются только тогда, когда ты их خواهишь.

Существуют принципиально иные стратегии построения дома. Дом может быть создан по принципу «живи рискуя» — его можно повесить на мосту над водопадом. Или «живи необычно» — здесь очень помогает оформление сталини в стиле первобытной пещеры с копиями фресок доисторического человека на стенах. Этот дом выстроен в логике, которая раньше у нас не встречалась, хотя, казалось бы, она должна быть самой распространенной. Она заключается в том, чтобы жить привычно в это время и в этом месте. Только все, к чему ты привык и что для тебя естественно, доведено до высшего состояния. Так, чтобы взгляд из окна на неброскую красоту русских полей трансформировался в панораму на идеальный газон голф-поля из стеклянного храма. В принципе та же медитация над ландшафтом. Только качеством лучше. Не знаю, чем закончатся два из трех экспериментов, которые ставит этот дом. Но архитектурный — успешен. Искусство архитектора прежде всего в том, чтобы уметь дать форму своему времени, своему месту, своему образу жизни. Это удалось.

Александр Бродский: подмосковные поселки вызывают тоску

Архитектор АЛЕКСАНДР БРОДСКИЙ рассказал о своем взгляде на загородную архитектуру и новом, самом крупном для него проекте «Дом у пятой лунки», строительство которого недавно началось в поселке Пирогово.

— Что вы думаете об архитектуре подмосковных поселков, загородной застройке? — Есть, конечно, разные проекты. Судя по специальным журналам, существуют неплохие, даже хорошие застройки. Но из того, что я видел собственными глазами, мне ни разу ничего не понравилось. Новые поселки, которые попадают в Подмоскowie, обычно вызывают у меня тоску. Это, как правило, типовая застройка, где все дома просто одинаковые и расположены очень близко друг к другу. Еще один вариант — дома все «слишком разные», их строили «кто во лес, кто по дрова». Не понятно, что лучше. Среди редких поселков, вызывающих симпатию, — «Татаровская пойма» Владимира Плоткина, а также поселок, построенный бюро «проект Меганом», но это исключение. А так, Подмоскowie — это гигантские просторы, покрытые уродливыми домиками.

— Как вы считаете, почему в Подмоскowie так неэффективно распоряжаются пространством? Это, что, наша русская традиция? — Ну, наверное, людям, которые заказывают эти проекты, хочется сделать их проще, дешевле, быстрее. Чтобы создать что-то красивое и интересное,



наверняка уйдет больше денег и времени. А подмосковные поселки сегодня один из способов хорошо заработать. Проблема в том, что в России только начинают складываться понимание того, что качество пространства тоже стоит денег. Совсем недавно стоимость квадратных метров начала зависеть от качества архитектуры, дизайн. Процесс создания необычной, интересной застройки достаточно длителен, и это не всех устраивает. — Ну, у вас есть ощущение, что мы приходим к более качественной загородной архитектуре или «креативные» поселки так останутся разовыми проектами? — Ну, конечно, приходим. Постепенно. На мой взгляд, все большее количество людей, которые этим занимаются, задумываются об архитектуре, каких-то художественных сторонах вопроса. Конечно, на данный момент процент таких людей невелик. Но, по крайней мере, их проекты уже появляются в каких-



то журналах, мы обращаем на них внимание. Хотя если проехать на машине, такие поселки найти довольно трудно. В основном будут все те же обычные, тоскливые. — Вы в основном раньше делали небольшие строения, а в Пирогове создали свой первый масштабный проект, который стал известен на рынке как «Дом у пятой лунки» — почти на две тысячи квадратных метров. Вам сложнее было? — Да. Лично мне гораздо сложнее было проектировать такой дом, чем маленький. Просто потому, что трудно представить себе жизнь в таком доме. Мы в основном работаем с ограниченными объемами, где нужно экономить каждый квадрат-

ный метр, находить нестандартные решения, чтобы вписаться в небольшие объемы и, вместе с тем, достичь каких-то пространственных эффектов. А когда нужно создать огромных размеров сооружение, возникает вопрос: что там делать, в этих кубометрах бесконечных? И это трудно. Но, наверное, и к этому можно привыкнуть. Думаю, если сделать несколько таких домов, мозги начнут работать по-другому. Тут была еще одна сложная задача. Обычно есть какой-то конкретный человек, который будет жить в доме, и архитектор отталкивается от его пожеланий. В случае с этим проектом хозяина не было. Мы такого еще ни разу не делали. Точнее, сделали один гостевой домик

в лесу там же, в Пирогове. Но ведь он был маленьким. А здесь огромное строение, которое создается для кого-то неизвестного. Это довольно непривычно. Интерьер этого дома мы будем делать, когда у него появится хозяин, реальный человек. А пока это нечто абстрактное. — То есть это пространство, которое можно чем угодно заполнить? — Конечно не всем, чем угодно. Пространство дома уже вполне определенное. Оно разделено на две половины. Первая — это такой прозрачный аквариум, и вариантов планировки там в общем-то не так много. Можно думать о разных стилях мебели, но новых стен и перегородок там уже не сделаешь. Вторую — спаль-

ную часть — в принципе можно «нарезать» по-разному, конечно привязываясь к окнам. — Как-то представляли себе человека, который будет жить в доме? — Мы знаем, что это будет некий очень состоятельный человек. И все, что существует в доме, рассчитано на жизнь очень состоятельного человека и его семьи. Что можно предложить некоему гипотетическому олигарху, который займет этот дом? Кто знает, что у него за вкус? Известно. Поэтому мы просто стремились сделать вещь, которая понравилась бы нам самим, и оставить свободу для каких-то дальнейших интерьерных разработок. Ну и вписать все это в ландшафт. — Судя по проекту, последнее вам особенно удалось. Дом очень гармонично смотрится.

— Ну, спасибо, если вам так кажется. Но на самом деле это меня больше всего беспокоило в этом проекте. Внутри можно добиться роскоши с помощью отделки. С планировкой тоже все понятно: она простая, удобная, и я уверен, что там комфортно. Но вот ответственность за этот бескрайний красивый пейзаж, конечно, давит. В этом смысле дом, наверное, сложнее, чем все другие строения, которые строятся в Пирогове, так как они не так заметны. А этот дом стоит на мысу, его видно издали. И, конечно, полной уверенности в том, что дом будет идеально вписан, не может быть и не будет, пока он не достроен. Тогда уже будет ясно. Никакие 3D-картинки, перспективы и макеты не передают настоящего ощу-

щения. Но мне кажется, что действительно мы нашли какое-то верное решение поставленной задачи за счет простых, лаконичных форм. — Не боитесь, что вот появится хозяин и разрушит всю эту простоту и гармонию, сделает там какую-нибудь золотую лепнину? — Это общая проблема всех архитекторов и дизайнеров, потому что любые дома создаются не только для заказчиков, но и для себя тоже. Если серьезно относиться к этому делу, работаешь так, чтобы результат твоего труда тебе понравился. После чего, когда все доведено до совершенства, туда селятся люди и начинают заполнять дом дорогими их сердцу предметами. Это трагедия для архитектора и дизайнера: они в ужасе, потому как проект уже нельзя опубликовать в журнале в его «первозданной чистоте». И начинается борьба за предметы с заказчиком. Потому что хочется, чтобы все сохранилось в том виде, в котором ты это сделал. С другой стороны, это, в общем, несправедливое требование, так как человек имеет право делать в своем доме все, что хочет. Это же не музеи. Бывают редкие случаи, когда заказчику так нравится, что получилось, что он советуется с архитектором по поводу наполнения дома. А иногда старается ничего туда не привносить, и все сохраняется так, как было сделано. Но в основном люди обрастают какими-то своими вещами, и это нормально. Архитектура дома в Пирогове такова, что внутри него в принципе могут быть любые интерьеры — хоть рококо или

ампир. Это в общем право человека. Сами мы такие интерьеры, наверное, не выбрали бы для этого дома. Но в замкнутых помещениях спального корпуса можно создать все что угодно. С другой частью дома несколько сложнее. Однако там, внутри этого стеклянного периметра, также может существовать нечто старинное, важные лишь его пропорции. То есть эклектика вполне может присутствовать и предметы антиквариата могут сочетаться с современными. Нам бы, конечно, хотелось довести проект до конечной точки совместно с реальным хозяином. — Вы какой-то западный опыт использовали при создании проекта? — Нет, здесь мы старались отталкиваться от места, своих личных ощущений. Если бы мы нашли что-то похожее, то это бы нас огорчило и мы начали делать что-то другое. Но пока ничего такого же не видели. Может, конечно, невнимательно искали. Нам хотелось, чтобы дом получился «вне времени». В нем нет подражания классическому стилю, хотя есть колонны, но они тоже выглядят вполне современно. Нет и ничего ультрамодного: острых стеклянных углов, безумных органических форм — пузырей и прочего. Дом абсолютно традиционный и при этом не имеет никаких стиливых особенностей. В сочетании с качественными материалами и грамотной планировкой это должно дать ощущение спокойствия и надежности — чего-то вне времени. Записала Виктория Завьялова