

# Тайна «Калипсо»

Конечно, заказчик сообщил архитектору свои пожелания, но затем архитектор принялся сочинять реальность в соответствии с современными ему канонами, стилями, типами или в противоречии с ними. Иногда рождается образ пронзительный, заставляющий все время возвращаться к лежащему в его основе мифу, пересказывать его, вспоминать его при проходе по комнатам или приближении к дому.

Такова «Вилла Калипсо» — спроектированная в качестве лустгауза, дома для развлечения. Она еще только в проекте, но в чертёжах уже угадывается ее необычный характер, ее тайна.

В загородном доме люди должны как бы выпасть из своего времени. Для этого нужно создать среду, создающую видимость вневременного покоя или столь же вневременного веселья. О выпадении из времени говорит даже название виллы: нимфа Калипсо из «Одиссеи» она обещала Одиссею бессмертие и вечную молодость, чтобы он остался на очарованном острове. То есть вилла эта задумана как зачарованный остров отдыха для вечно молодых.

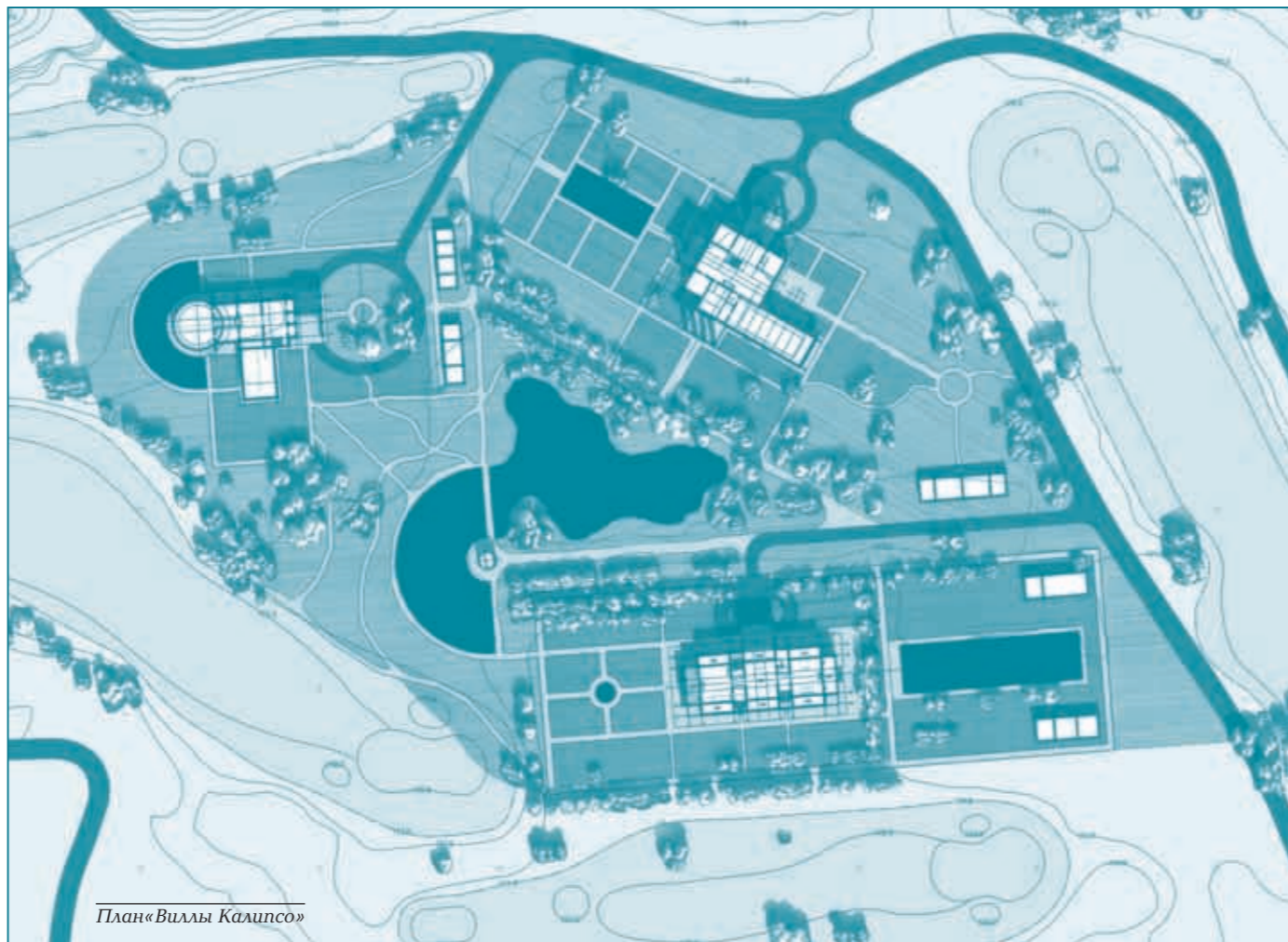
Архитектура виллы является развернутой метафорой сразу двух смыслов своего названия: это и зачарованный остров, и половину погружённый в землю объект. Но, прежде всего, это метафора погружения во время: дом представляется древней постройкой, на треть прикрытой наращенным за столетия культурным слоем. Образ выстроен вокруг идеи погружения в прошлое, архитектура рассказывает нам о мимологии древности постройки, ушедшей в землю Подмосквы за новость какие протекшие века. Тут можно накручивать смыслы сколько душе угодно, и самые разные. Это такая машинка для порождения легенды — канва легенды уже создана, дело за героем, который туда вселится, и это станет рассказом о нем.

Илья Уткин создал несколько загородных домов, в которых комфорт сочетается с какой-то щемящей нотой грусти, исходящей от сопоставления современных поверхностей и материалов с классическими колоннами и фронтонами.

Эта же тема развернута в композиции и декорации фасадов «Виллы Калипсо». На довольно протяженный прямоугольный в плане объект «навешаны» в определенной системе: подземной портик с далеко вынесенными пилонами — на главном фасаде, колонные портки в антах — на торцах, похожий портик — на парковом фасаде, а также еще сандрики над окнами и руст на некоторых объемах. Все вместе складывается в облик представительной виллы, в стиле которой нет полной неоклассической стилизации, а есть вторжение классических деталей в современный бетоностеклянный объем. Это вторжение сродни структурированию массы отдельными тягами, оно поддерживает легенду о древности дома, о его историчности.

Окинув дом беглым взглядом или обходя кругом, нельзя понять того, как он сделан. Нужно приблизиться вплотную, чтобы

Жанр загородного дома имеет свойство диктата: он подталкивает хозяев и гостей к тому или иному образу жизни, он подсказывает маршруты в интерьере и вокруг дома, он даже подбрасывает какие-то образы и воспоминания. Кажется, что все это продельывает сам дом, но большую часть этих «векторов» или указаний создал архитектор еще до начала возведения стен, до сведения крыши, до отделки комнат



План «Виллы Калипсо»

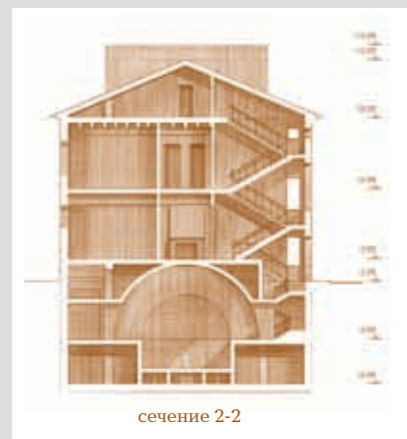
## «Villa Calipso»



северный фасад



сечение 3-3



сечение 2-2



Макет «Виллы Калипсо»



восточный фасад

МАШТАБ 1:100

## «Когда проект будет готов, стоимость его значительно возрастет»

Считает Анжела Кузьмина — директор департамента продаж компании Intermark Savills, являющейся ведущей компанией на рынке дорогого элитного жилья в Москве

— Как вы оцениваете место расположения курорта «Пирогово»? Ведь Рублевка гораздо ближе к городу и в этом смысле привлекательнее.

— Говорить так о Пирогово некорректно. У Рублеви есть своя историческая подоплека. К тому же там сегодня модно жить. Но жизнь меняется: и покупатели, и застройщики, и риэлтеры становятся более цивилизованными. «Модно» сегодня — это не то, что бесспорно хорошо. Сейчас заездили эту фразу — «стиль жизни». Курорт «Пирогово» — как раз «стиль жизни» в хорошем смысле этого слова. Начиная с концепции и заканчивая местом ее реализации.

Многие сегодня готовы платить деньги за комфорт, возможность находиться в прекрасном месте с однородной социальной средой — не просто миланерами, а близкими по духу людьми. Если говорить о том, что собой представляет курорт «Пирогово», надо сказать, что исторически место не менее значимо, чем Рублевка. Природа — отдельный разговор. И ландшафты, и вода такие, каких в малой удаленности от Москвы нет. К тому же Пирогово, как это называется, находится «на первой линии» — не надо никуда идти, чтобы получить все природные и рукотворные блага.

Мне также очень импонирует подход застройщика. Очень много строится элитных поселков, и задача у всех застройщиков одна — из хорошего места сделать хочется сделать бизнес-проект. Так вот здесь это не так. Бизнес в Пирогово на втором плане. Сочетание места, концепции, такого фактора, что человек там может получить моральное удовлетворение чрезвычайно важно для организаторов проекта. Я рас-

считаю на то, что Пирогово будет настоящим взрывом культуры приобретения недвижимости.

Наверное, есть определенные нюансы, когда вы едете. Рублевка — прямая дорога, вдоль которой нет хаотичной застройки. Здесь это присутствует вплоть до попадания в саму среду. Но время не стоит на месте. Вспомним Новую Ригу пять лет назад — она тоже не была картинкой.

Если же вам все-таки хочется сравнить, то Рублевка — это модно, Пирогово — уникально. Оно рассчитано на другой сегмент покупателя — место не предполагает модные тусовки, походы на шильках по траве по пояс. Так что сравнивать не стоит. К тому же проект включает всего 45 домов — это сравнительно не много. В итоге мы получаем закрытую, клубную структуру, замечательное место для отдыха и досуга.

Вряд ли человек с Рублеви купит дом в Пирогово. Правда, сейчас культивируется здоровый образ жизни, семейные ценности, и есть много людей, которые уже устали от шумной Рублеви. Важна и возможность иметь яхту — на Рублевке где-то яхту держат. А многим яхты нравятся.

— Откуда появилась сама идея: не является ли этот проект очередным этапом в эволюции российской элитной недвижимости: сначала появилась Рублевка, потом — Покровское-Глебово, теперь — Пирогово?

— Я бы не сравнивала этот проект с Покровское-Глебово. Скорее — с проектом «Монолит». Не очень большой дом, закрытая клубная система, определенный внос, позволяющий зайти в этот клуб. Один дом в городе, другой проект — на Новой Риге. В городе



была действительно жесткая система — фейс-контроль, четкие критерии отбора потенциальных собственников жилья.

Когда человек знает, что система попадания в число собственников каким-то образом отлажена, возможность соседства с нежелательными персонами уменьшается — это привлекает многих покупателей. Хотя контролировать вторые и третьи перепродажи застройщик может с трудом, и говорить о клубности в законченном виде удается крайне редко.

Пироговка — тот проект, владельцы которого хотят реализовать дома по клубной системе, хотя сделать уникальный продукт. Не просто хотят — они настоятельно хотят. Такое желание довести начатое дело до конца, как есть у них — дорогого стоит. С точки зрения концепции и подходов это система совершенна. Люди готовы платить

за такую закрытость большие деньги. Аналогов Пирогово нигде в мире нет. Что-то подобное есть, конечно, и в Англии, и в Америке, меньше — во Франции. Но в Пирогово будет представлена совокупность всех лучших идей, а также уникальных природных и ландшафтных факторов.

Сейчас пришло время, когда в Пирогово можно создать шедевр, изюминку. В проекте очень большое внимание уделяется мелочам. Как правило, сегодня в других проектах такая скрупулезность не столь выражена. Естественно, конкуренция есть везде. Скажем, господин Агабаров делает нечто подобное... Но там, где он собирается создавать свой поселок, нет водоёма и леса.

Бизнес-составляющая в таком проекте на втором плане — мало кто может себе позволить такой подход. Отдельная тема — архитекторы. Все признанные российские и иностранные архитекторы привлечены к работе на курорте «Пирогово».

Уговорить архитектора, у которого есть проекты в Москве и на Западе, построить хотя бы один дом в Подмосквы — совсем не просто. На квадратный метр здесь собрано просто колоссальное число именитых архитекторов. Это — одна из «фишек». Другая — клубная система, позволяющая контролировать перепродажи.

— Насколько можно рассматривать покупку дома в Пирогово, как капиталовложение?

— Рассматривать это как инвестиционную покупку нельзя. Короткие деньги здесь не получить. Скорее всего, через некоторое время, когда проект будет готов, стоимость его возрастет в разы. На ближайшие несколько лет аналогов по ландшафту

и природе и другим оставляющим проекта не появится.

Если бы застройщики хотели получить максимум прибыли, они не занимались бы тем, что делают сейчас. С точки зрения бизнеса гораздо выгоднее было бы сделать не стучный товар, а все что угодно — дачи, элитные коттеджи и т.д. Быстро нарезать и распродать. Но у собственников другой подход. Возьмем хотя бы ситуацию с архитекторами — каждый из них привнес свой стиль, но не только в этом суть. Все продумывается под архитектура, под его задачу и стиль. Люди ходят днями, сутками, месяцами, прежде чем выбрать тот участок, на котором они будут создавать свой шедевр.

— Наверняка многим из тех, кто приобретет там жилье, будет нужно ездить каждый день на работу с утра.

— Да, все загородные направления в часы-пик стоят. Но есть люди, которые будут жить в Пирогово практически безвыездно с семьями, маленькими детьми — ведь уже сейчас многих в Москву с ее воздухом, пробками и ритмом жизни калачом не заманишь. Будут там жить и те люди, которые станут приезжать на выходные. Для кого-то этот дом будет второй покупкой, достатком, последняя же Рублевка. Вероятно, застройщики будут решать проблемы тех, кто захочет жить там постоянно, обеспечивать их потребности. Что же касается тех, кто хочет каждый день ездить в Москву — ну, есть такие люди. Я знаю немало собственников бизнесов, которые приезжают каждый день в Москву к восьми, даже если живут за городом. В этом смысле, для них с точки зрения транспортной проблемы Пирогово ничем не хуже и не лучше Рублеви.

понять, что перед нами структура гораздо более объемная, чем это было видно издалка. Большой отрезок до ли римского акведука, то ли базилика погружен в землю, выглядывая на уровне дневной поверхности только верхушками. Его как бы нашли и обстроили, но он все равно виден, у него даже есть фасады.

Фасады находятся в глубоких щелях, обходящих дом по периметру, — так выглядят исторические здания после образцово проведенных археологических раскопок, когда нам показывают, насколько зрелая земля. Там, в подземном мире, помещен бассейн с громадными тройными окнами по сторонам (в архитектуре они называются «термальными», то есть связаны с термами).

На первом этаже расположены три больших зала, кабинет, столовая и холл. С этого уровня лестницы, спрятанные в ризалитах, ведут вверх и вниз, причем они задуманы так, чтобы никакие пути не пересекались, и полуголые люди из бассейна не сталкивались с облаченными господами в холле, а прислуга, как и положено, проживающая под крышей, попадала бы в строго отведенные ей места по своей отдельной лестнице.

Получился классический зачарованный остров. Архитектор создал образ острова, покоя, загородной оторванности от суety и людей. Он передал это в графике, суровой и таинственной, а эта архитектурная графика, в свою очередь, готова к трансляции образов в вечные материалы. Если переводить эти образы на практический язык, то главным свойством отдыха здесь, на вилле «Калипсо», будет не воспарение, не сладкое ничегодование, а погружение: интеллектуальное погружение в засыпанные термы, ставшие подмосковным лустгаузом.

## Илья Уткин: это совершенно невозможный в нашей стране проект

Архитектор Илья Уткин рассказал о своем видении курорта «Пирогово» и о своем будущем доме — «Вилла Калипсо», строительство которого начинается в ближайшее время



— Как вы оцениваете курорт «Пирогово»?

— Пирогово находится на Клязьминском водохранилище. Прежде МАРХИ (в котором я учился) имел там лагерь, куда отправлялись студенты на практику по геодезии и спортивной подготовке. Поэтому каждый из выпускников МАРХИ там в свое время побывал. Потом, в начале 1990-х, место поменяло владельцев, оно было куплено группой бизнесменов, которые владеют этой землей и поныне. Там стал развиваться конный и яхтсменский спорт. Владельцы — сами отчаянные яхтсмены. Они живут романтикой Средиземноморья. Романтика этого времяпровождения обуславлила особенности социального труда, на мой взгляд, довольно интересного, которым они занимаются здесь. Правда, к этому романтичному видению прибавился светский налет: сейчас в Пирогово появились гольф-поля. Впрочем, одно с другим все-таки связано. Получается образ жизни английского денди, который поиграет в гольф, а вечером у него клуб, а утром он покатается на лошадях, а потом он едет на океан и путешествует.

— Эти люди уже не работают?

— Конечно, работают, у каждого свой бизнес. Но они «отрываются», создавая такую романтику. Они культивируют землю, создают гольф-поля. Приглашают архитекторов. Всю концепцию застройки замечательно спланировал архитектор Евгений Асс, разработавший генплан застройщик территории. Сейчас возникла концепция сделать идеальное место для отдыха и одновременно клуб. К участию в проекте приглашаются известные архитекторы. Не только российские. Эрик Ван Эграт точно там строит, они хотят привлечь и Нормана Фостера.

По идее создателей проекта, дома должны быть комфортные, каждый со своим это, именем, почерком. На мой взгляд, это, пусть и неполное в философском смысле, но тем не менее законченное представление о счастье, которое можно воплотить в жизнь, имея деньги. Это не просто поселок элитного жилья, а целый круг общения. «Демократичное место общения для богатых людей», — так бы я сформулировал его суть.

— Есть ли какие-то зарекомендованные аналоги проекта? В чем отличие от Покровского-Глебово или Рублеви?

— Вещи очень непохожие. Здесь один хозяин (группа собственников) реализует некое представление о счастье на земле. Покровское-Глебово — более низкий уровень, хоть там и не дешевые дома, Рублевка — уровень выше, чем Покровское-Глебово, но с Пироговым сравнивать просто некорректно.

Пирогово — высокий уровень, как замки в Бельгии. Мы сворачиваем с дороги и оказываемся вкоре в частных владениях, где нас ждут камердинеры с лошадками, и мы там скачем. А вечером к нам приезжают гости. Это довольно замкнутый образ жизни, уединенный, к этому стремится, в основном, олигархи, которых что-то очень много развелось в последнее время... Они могут это себе позволить.

Пирогово — это коммунари богатых людей, своего рода клуб более демократичных олигархов, в жизни которых превалят тема яхтинга, гольфа и конного спорта, люди, скорее всего, романтические, цель жизни которых — не создание миллионов, а трата их на жизнь, достойную жизнь настоящего джентльмена.

Сейчас проект на середине пути к завершению. И те люди, которые его делают, они настолько увлечены, что я просто не представляю, что они будут делать, когда проект будет закончен. Они надевают резиновые сапоги, идут грязь месить, делают дорожки сами, как миллиардер Дональд Трамп, который розы свои лелеял, в садуника играл.

— Каковы были требования к проекту?

— Когда ко мне обратились с предложением, чтобы я построил в Пирогово дом, я съездил на место, ознакомился с генпланом, решил, что дом, который мне предлагается построить, должен быть усадебно павильонного типа, как скульптура в ландшафтном пространстве гольф-полей.

Требования к проекту были такие: дом должен вписываться в общий архитектурный контекст, сохранен его индивидуальный характер. Но требования к отдель-

ным домам обусловлены величиной участка, местоположением на общей территории. Мне было выделено около 40–50 соток, на которые должен встать дом. Задание предполагало, что пути обслуживающего персонала и хозяев не должны пересекаться. Получается полная виртуалка, сон. В итоге в один объем я засунул весь тот курятник, который необходим для элитного дома. Обычно строятся отдельно гаражи, отдельно хозяйственные помещения, отдельно фиговые для гостей, домики для прислуги. Я все всунул в один объем, поэтому закопался глубоко под землю. Три этажа наверх, два — вниз. Общая площадь — 2 тыс. кв. м.

Я всегда пользуюсь некоей мифологией, историей, на тему которой получается архитектура. Здесь история на поверхности — средиземноморская романтика. Архаичный объем, минималистская архитектура...

— Что такое архаичный объем, и откуда возникли сами идеи вашего дома?

— Это традиционно-простое решение пространства. Архитектура архаики — это просто сарай с колоннами. Архаика — тот же объемом языческого храма: с двумя, четырьмя, восемью колоннами. Если сравнить храмы Пестума и Парфенон, то первые — архаика, второй — классика. Мне вспоминается сразу же памятники архаики — не только архитектурные, но и литературные. Из реальности «Илиады» и «Одиссеи» и появилась идея «сарая», запечатленного в землю. Последнее — важно, получается, что он будто зарос землей. Идея дома включила в себя воспоминания о римских термах, акведуках.

— Средиземноморье — это же еще и внутренний дворик, патио...

— Все очень по-разному. Языческий храм — это просто Акрополь, без патио. К тому же есть еще такой момент: дом как бы стряпан среди полей и деревьев. Подземные этажи освещаются через огромные ямы перед двумя фасадами. Ощущение, что это корабль, затонувший в земле.

Всякая «гламурная» история продажи предполагает название объекта. Мой дом назван «Вилла Калипсо». Здесь есть отсылка к Жаку Иву Кусто, который назвал так свой батискаф, а первоисточник — «Одиссея» Гомера.

Одиссей попадает на остров к нимфе Калипсо, и застревает там на три года, потеряв всякое ощущение времени. Вневременная архитектура предполагает, что люди, которые живут в этом доме, так же находятся вне времени и реальности.

Потому что Пирогово — это совершенно невозможный в России проект, ирреальное пространство, чудо-уголок, где английские гольф-поля, шикарные яхты и прочее. Театрализованное пространство — пространство искусственное, или пространство искусства...

Причем, ощущение театральности бывает разным. Есть ложная театральность, камуфляж, есть яркочеркнутая, когда концепция сразу видна навсвою, и в этом тоже есть кайф и есть театральность, когда пытаются закрасить свежей краской гнивший сарай, как это происходит в Москве, примерно такая, какая создается солдатами, красящими зеленую краской траву, потому что та пожула. В общем, у театральности есть много видов...

— Будет ли ваш проект искусственно состаренным?

— Нет, я не собираюсь ничего старить, все должно произойти естественным образом.

— Тяжело ли делать проект, не зная, кто в нем будет жить?

— Я не делаю «дома» как такового. Я делаю художественный павильон. В принципе, в истории полно примеров. Возьмите то же Кусково, павильон «Грот». Крел это павильон не для того, чтобы жить в нем жил. Он сделал архитектуру для ландшафта и эстетического наслаждения. В принципе, люди там жили, могут жить. В моем доме тоже могут жить.

Архитектурная практика, как я ее вижу, предполагает этапы. Я делаю проект и в законченном виде. Может, он даже и не будет никогда построен в таком виде. Должна быть красивая картинка, продуманная концепция, идеальное воплощение идеи на листе, в чертеже. Это один этап. Наверное, идеальная архитектура остается на листе. Последнее условие для архитектора — наличие конкретного жилья. С ним надо смирится. А идеал остается на листе бумаги.

У Френка Ллойда Райта есть много проектов, когда жильцы брали стул передвижной в комнату, потому что сейчас придут гости и начнут фотографировать.

А жилец обязан этот дом открывать для посещения, как памятник архитектуры, день или два в неделю в определенные часы, и все фотографировать, как Френк Ллойд Райт расставил эти стулья или сделал камин. Это та крайность, которая присутствует при нормальном звездном процессе в архитектуре. Я к этому не стремлюсь, но важно «добить» основную идею — общее пространство, материалы, из которых все будет сделано.