

В течение последних пятидесяти лет качество строительства непрерывно снижается в соответствии с идеологией быстрого обновления всей сферы потребления. В результате дома, построенные в 1950-х годах, продолжают оставаться элитными, несмотря на почтенный возраст. Дом «Булгаков» (объект номера) построен в историческом центре Москвы. Качество проекта и постройки, бережное и внимательное отношение к исторической среде места делают этот объект примером настоящей элитарности.

Ключевые слова: элитная недвижимость, современная архитектура, историческая среда. /

Over the last fifty years, the quality of construction has been constantly declining in light of the ideology of fast updating of the whole sphere of consumption. As a result, the houses built in the 1950s remain elite, despite their respectable age. Bulgakov House (the object of the issue) is built in the historical center of Moscow. The high quality of its design and construction and careful and attentive treatment of the historic environment make this house an example of true elitism.

Keywords: elite real estate; contemporary architecture; historic environment.

Новая элита предпочитает качество / The New Elite Prefers Quality



КОНСТАНТИН ЛИДИН / KONSTANTIN LIDIN
социальный психолог / social psychologist

да! «Свое», даже очень хорошее, не выдерживает конкуренции с таким же, но импортным. Другое дело – дом. Его из Италии не привезешь, так что приходится как-то строить элитное жилье самим. В основном критериями служат простые и понятные элементы – подземная парковка, бесшумные лифты, охраняемая территория, высокие потолки и красивый вид из окон. Имеет также влияние довольно смутное понятие престижности места, в котором расположен дом. Вроде бы богатая история, связь с громкими именами повышают престижность (и, соответственно, стоимость) квадратного метра.

И вот тут выясняется, что жилье, построенное в пятидесяти годах прошлого века, остается элитарным, несмотря на свое сугубо отечественное происхождение и антикварный возраст. Стоимость жилья в сталинских высотках зашкаливает за миллион рублей на квадратный метр, вполне конкурентоспособно с самыми элитными новостройками. Покупателей винтажных квартир можно понять: эти дома уже доказали свою надежность, а вот сохраняют ли новостройки свою первоначальную элитарность через шестьдесят пять лет?

Поразительная добротность и долговечность вещей – оборотная сторона консерватизма и неторопливости эпохи сталинского ампира. Строили мало, но строили честно, прочно, надолго. С хрущевской программой

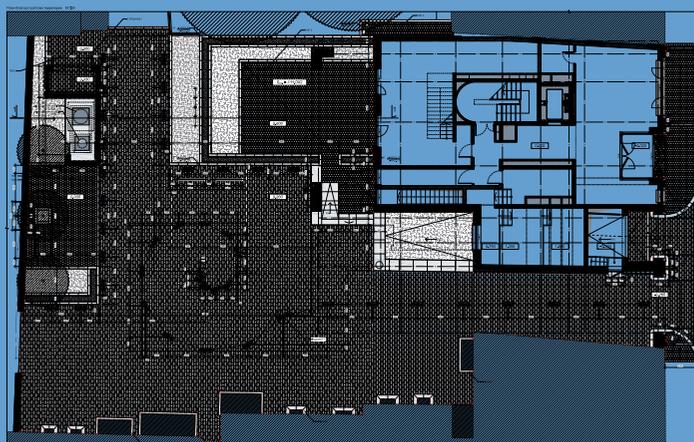
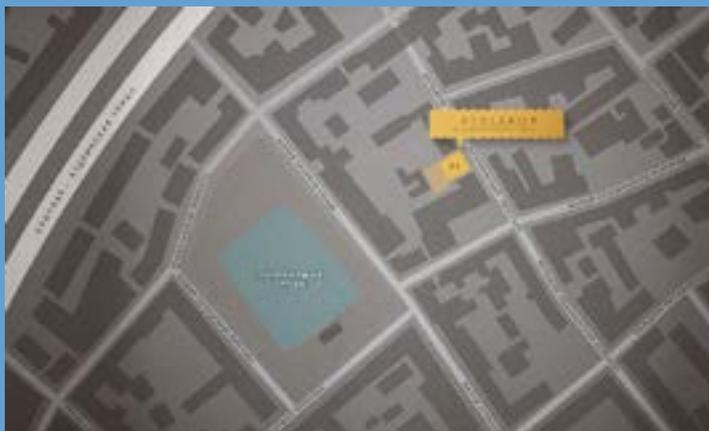
массового строительства пришла новая идеология, основанная на приоритете новизны. Адхократический экстремизм под лозунгами «Любое новое всегда лучше любого старого!» породил эпоху короткоживущих вещей. Поначалу, правда, еще продолжали строить по-совести. Первые хрущевки, рассчитанные на двадцать пять лет эксплуатации, уже простояли вдвое дольше и продолжают пользоваться спросом. Несносимые серии должны были простоять пятьдесят лет, но сегодня им уже пророчат в три раза дольше срок жизни. Вряд ли почтенные «панельки» так окрепли за полвека. Скорее сползли вниз критерии и нормы качества строительства, так что сегодня на фоне уже привычного потока одноразовой халтуры «временки» пятидесятилетней давности выглядят весьма солидно.

Объект этого номера ПБ, дом «Булгаков», – объект во всех смыслах средовый. Особая среда Патриарших прудов пропитана причудливой и противоречивой историей российского государства, церкви и культуры. Четыреста лет назад пламенный патриарх священномученик Гермоген основал тут свою резиденцию. Сто лет спустя другой патриарх выкопал пруды для разведения рыбки к постному столу. В гостях у Ивана Дмитриева здесь бывали литературные знаменитости золотого века русской литературы, и здесь же родилась Марина Цветаева, а на переходе от Серебряного века к «железному» Булгаков развернул на этих подмостках свою мистерию.

Скажите, будет ли считаться элитарным автомобиль ЗИС выпуска 1950 года? Или, скажем, мебель ленинградской фирмы «Интурист» примерно тех же лет? Термос «Ласточка фабричная марка» китайского производства? Вряд ли. Причуда коллекционера, забавные, ностальгичные, даже чуть эпатажные – на фоне бурных дискуссий о сталинизме – вещи. Но не элитарные! Другое дело – сталинские жилые дома.

С элитарностью в архитектуре у нас вообще как-то неясно. Все, что можно привезти из-за границы (лучше всего с Запада, несколько слабее смотрится Япония) элитарно уже по факту своего происхождения. Итальянская мебель – да, немецкая домашняя техника – о

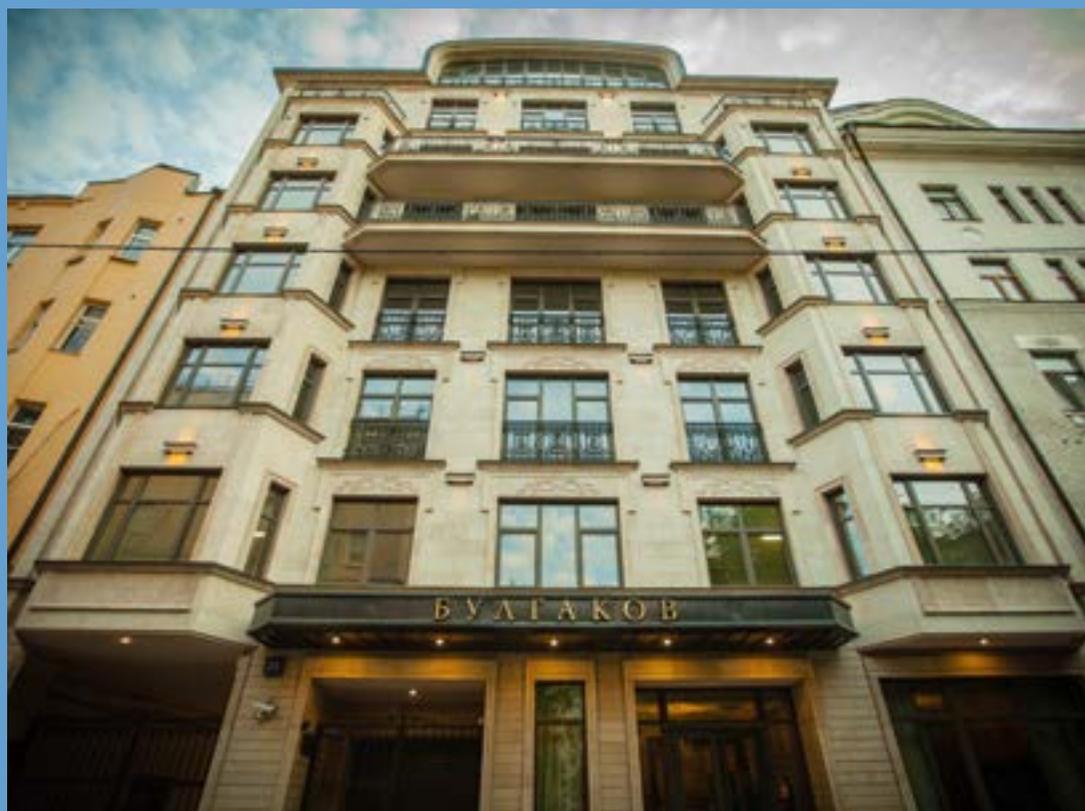
Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями. Москва, Большая Козихинский пер., 25, стр.1
Заказчик:
ТСЖ «ВЕКТОР»
Проектировщик:
ООО «А-Б студия»
генеральный директор
А. Чельцов
ГАП А. Сергеев
ГИП М. Сундеев
главный конструктор А. Бочков
конструктор А. Газин



В домах по проектам Жолтовского и учеников жили купцы Тарасовы и военачальники Красной армии. Здесь же стоит дом «Патриарх» (С. Ткаченко), многократно обруганный, отнесенный З. Паперным к «худшим образцам лужковской архитектуры» и принятый в коллекцию Архитектурного музея им. Щусева. Кстати, качество декора на доме «Патриарх» вполне современное: конструкции на крыше из обычного дерева уже подгнивают, а псевдоантичные статуи изготовлены из дешевого стеклопластика с покрытием «под камень».

Дом «Булгаков» вряд ли вызовет такие ожесточенные споры. Он мирно, культурно и деликатно вписан в среду. Главный фасад (со стороны Большого Козихинского переулка) выглядит несколько антропоморфно. Его массивные «плечи» возвышаются над соседними зданиями. Контраст с округлым силуэтом «головы» пентхауза такой, как будто дому отвели мало места, он с трудом туда втиснулся, но терпит из уважения к соседям. Нет впечатления тянущихся вверх, встающих на цыпочки сталинских высоток. Но нет и вальяжной, расплывающейся тучности «лужковского стиля». Дисциплинированный такой дом, как очень крупный, хорошо воспитанный человек в тесной и старой, заставленной антиквариатом комнате.

Дом «Булгаков» в меру эклектичен. В пропорциях объемов, в немногочисленных элементах декора, в материале облицовки можно заметить аллюзии на тему и



модерна, и классицизма. Кованые перила французских окон перекликаются с чикагской школой Салливана. Добротность постройки и отделки ощущается даже снаружи, как у зданий пятидесятих годов. Впрочем, автор обошелся без прямого цитирования: одни тонкие намеки, отдаленное эхо смыслов и приемов, как в классической китайской поэзии.

Если посчитать, что дом «Булгаков» отражает собой образ новой московской элиты, то получается очень даже оптимистично. Сдержанное и внимательное отношение к сложной, противоречивой, насыщенной яркими образами среде – это как раз то, чего так хочется вот уже несколько десятилетий. Весь предыдущий период модно было реагировать на эту непростую среду

очень нервно: кто ее пытался изо всех сил игнорировать, а кто – исторически с ней сражался. А тут вот взял архитектор и не стал ничего доказывать, опровергать, дерзить и демонстрировать. Просто сделал свое дело честно и аккуратно, да еще и добился такого же отношения от строителей. И получилось хорошо.