

Зиятдинов З.З., канд. арх., доц.

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

**ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННАЯ ЭКСПАНСИЯ ВТОРОГО ЖИЛИЩА**

z.uf@yandex.ru

Отмечено, что массовое строительство второго жилища приводит к обострению градостроительных проблем развития населенных мест и систем расселения разных территориальных уровней. Показана история расширения ареалов распространения второго жилища с 18 века по настоящее время. Выявлены тенденции и этапы территориальной экспансии сезонных загородных домов: постоянное расширение ареалов строительства вторых жилищ, соединение и наложение зон их строительства для разных городов, регионов и государств; зависимость между радиусом границы ареалов и скоростными характеристиками транспорта для передвижений во вторые жилища; эквивалентность размеров поселений площадям ареалов распространения вторых жилищ; наибольшая концентрация домов для временного пребывания в зонах с благоприятным для жизнедеятельности природно-климатическими условиями и высокой степенью аттрактивности ландшафтов. Выделены периоды начала интенсивного распространения второго жилища в поселениях разной величины. Отмечены современные тренды расширения ареалов распространения второго жилища. Представлен ряд градостроительных последствий экспансии второго жилища в пространственно-временном континууме для формирования архитектурно-планировочных структур градостроительных систем.

**Ключевые слова:** второе жилище, дачи, садовые участки, летние дома, дачные поселки, садоводческие товарищества.

**Введение.** На сегодняшний день численность вторых жилищ в мире составляет 420 млн. единиц. Суммарная площадь занимаемой вторыми жилищами территории равна 42 млн. га или 420 тыс. кв. км, что составляет 0,282 % от территории суши земли и превышает площади территорий таких отдельно взятых государств, как Германия, Великобритания, Норвегия, Италия и т.д., – всего 134 страны [1]. Количество вторых жилищ постоянно увеличивается. Темпы увеличения числа вторых жилищ в развитых странах превышают темпы роста населения и темпы роста строительства первых жилищ [2].

В России более 70 % всех семей в стране имеют второе жилище: дачные и садовые дома, реконструированные или заново построенные односемейные дома в сельских поселениях, коттеджи в современных дачных поселках, вторые квартиры в курортных городах и поселках, загородные усадьбы, замки, дворцы, поместья и др. [2, 3]

Развитие второго жилища требует значительных капиталовложений и вызывает изменение структуры землепользования и перераспределение собственности на земельные ресурсы. Происходит трансформация застройки пригородных зон крупных и крупнейших городов, увеличивается плотность поселений и плотность дорожно-транспортной сети, появляются массовые маятниковые потоки горожан к загородным вторым жилищам и обратно, частично меняется образ жизни владельцев загородной недвижимости. Обостряются существующие и возникают новые градостроительные проблемы формирования городских и сельских поселений [3].

В связи с этим возникает необходимость изучения ретроспективы развития ареалов рас-

пространения второго жилища, что в публикациях отечественных и зарубежных авторов до настоящего времени не рассматривалось.

**Методика.** Для получения представляемых результатов применены следующие методы исследований:

1. изучение отечественных и зарубежных трудов по истории зарождения и распространения второго жилища и сведение и обобщение их результатов в табличной форме;

2. сопоставление и группировка статистических данных по развитию второго жилища в разные периоды времени,

3. графоаналитический метод рассмотрения проектных и картографических материалов: кадастровые планы, топографические съемки в М 1:500, 1:2000 и 1:5000, спутниковые карты;

4. интервьюирование по заранее подготовленным опросным листам экспертов-ученых и практиков в области градостроительства. Всего было опрошено 11 экспертов: кандидаты архитектуры и технических наук, работающие в ПГУАС; ГАПы проектных организаций г. Пензы; председатели садоводческих товариществ; руководители местных администраций; ученые-градостроители из ЦНИИП градостроительства РААСН.

**Основная часть.** В качестве первого этапа развития второго жилища примем начало ХУШ века, когда оно становится относительно массовым явлением.

**В ХУШ веке** загородные дома для отдыха и занятий садоводством и огородничеством появляются в пригородах столиц европейских государств: Парижа, Москвы, Берлина, Рима, Барселоны, Лондона и т.д. В Германии самый первый поселок вторых жилищ в виде Kleingartenanlage

появился в 1814 году в пригороде города Karpeln an der Schlei. В поселке было всего 24 участка площадью по 600 кв. м каждый [4, с. 14]. Затем Kleingarten появились в пригородах городов Hessen, Schleswig, Holstein, Armengarten, Dresden, Leipzig, Frankfurt-am-Main [4].

**В начале и середине XIX века** второе жилище продолжает развиваться в пригородных зонах столичных городов и появляется в окружении городов-центров регионов: губерний (Россия), земель (ФРГ), кантонов (Швейцария), штатов (США) и т.д. В России вырастают дачные поселки вокруг Киева, Нижнего Новгорода, Самары, Казани, Астрахани; дальнейшее развитие получают места для летнего проживания под Санкт-Петербургом и под Москвой (в Кунцево, Сокольниках, Останкино, Перово, в Царском Селе, Павловске, Петергофе, Стрельне и др.). Вторые жилища располагаются, в большинстве случаев, в существующих сельских поселениях, реже – на свободных территориях вне поселений. Число участков и вторых домов на одной площадке, как правило, составляло от 1 до 20 единиц. Второе жилище приобретает в основном зажиточными слоями общества: купцы, дворяне, чиновники, владельцы крупных земельных угодий [5].

**До середины XIX века** поселения не имели автомобильного и железнодорожного сообщения, радиус границы территорий распространения второго жилища равнялся 90-минутной пешеходной или «конно-гужевой» доступности, т.е. составлял не более 10 – 15 км, что справедливо для 90 % городов [5].

**В середине XIX века** в развитых государствах начинается интенсивное строительство железных дорог, что привело к увеличению скорости передвижений и расширению ареалов размещения второго жилища. В России в 1837 году состоялось официальное открытие первой в стране Царскосельской железной дороги. Вдоль железнодорожных линий, на территориях в окружении железнодорожных станций, возникают новые поселки вторых жилищ. Расширяются существующие поселки в пределах часовой пешеходной доступности города и появляются новые – на более отдаленных (соответствующих скорости передвижений на железнодорожном транспорте) расстояниях от городов – 20 – 50 км. В России в подмосковье вторые жилища появились в Химках, Ховрине, Тарасовке, Пушкино, Малаховке, Томилино. В Украине дачные поселки под Киевом возникли при станциях железных дорог в Боярке, Ворзеле, Немешаево, Тетереве, Караваевых Дачах, Дарнице [6].

Таблица 1

Периоды начала интенсивного развития второго жилища для поселений разной величины

Численность Жителей поселения, тыс. жителей	Годы																
	1860	1880	1900	1920	1940	1960	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Менее 10																	
10 – 20																	
20 – 50																	
50 – 100																	
100 – 250																	
250 – 500																	
500 – 1000																	
1000 – 3000																	
Более 3000																	

Примечания к таблице 1: В таблице указана численность населения для настоящего времени

**Во второй половине XIX века** распространение второго жилища в экономически развитых странах интенсифицируется. Это связано с промышленной революцией, индустриализацией экономики, возведением новых мануфактур, фабрик, заводов, расширением строительства железных дорог и массовым переселением крестьян в города для работы на промышленных объектах. В России массовое переселение крестьян началось после отмены в 1861 году крепостного права. В Европе второе жилище появляется как необходимость продовольственного самообеспечения и как реакция на плохие жизненно-бытовые условия в новых рабочих поселках и городках, которые располагались в непо-

средственной близости от промышленных объектов, без соблюдения санитарно-защитных зон. Многие рабочие проживали в условиях большой скученности в бараках, самодельных постройках, землянках, в арендованных помещениях. Еще одной причиной стремления бывших крестьян иметь дом с приусадебным участком исследователи называют привычку к прививаемому с детства сельскохозяйственному труду и генетическую память о земледелии.

В России вторые жилища приобретаются не только богатыми, но и менее зажиточными людьми: лавочники, писари, приказчики, ремесленники, высокооплачиваемые рабочие, представители класса интеллигенции. Землевладель-

цы и местные власти стали сдавать земли в аренду для постройки летних домов. «...Строительство дач в окрестностях Петербурга принимает небывалый размах. Набеги горожан на свежий воздух приобретают тотальный характер... Возникает новое понятие «дачная местность»...Складывается новый вид поселений – дачные поселки» [5]. «...В 1888 году ... вокруг Москвы начитывалось более 6 тысяч дач, которые располагались в 178 поселках и деревнях. В то время дача чаще всего представляла собой обычную деревенскую избу, без каких бы то ни было бытовых удобств. Практически все первые дачи не принадлежали горожанам, а брались в аренду – за 20–25 рублей в месяц. Только наиболее зажиточные городские жители могли себе позволить строительство собственного особняка, причем земля чаще всего арендовалась на срок до 50 лет» [7]. Вторые жилища все больше начинают группироваться в отдельные поселки и строиться вне городских и сельских поселений.

**В конце XIX – начале XX веков** увеличивается количество вторых жилищ в пригородах столичных городов, особенно вдоль железных дорог, и появляются новые поселки вторых жилищ в пригородных зонах региональных (областных) центров и вблизи крупных городов, в окружении промышленных центров, поселений при узловых станциях железных дорог, в курортно-туристических районах, в районах с высокой степенью аттрактивности ландшафтов [6]. При этом подавляющее большинство вторых жилищ распространяется в двух частях света: в Европе и Северной Америке, – там, где в начале XX века имелись наиболее развитые экономики. В Азии, Африке, Австралии и Латинской Америке второе жилище развивается в несущественных объемах [8]. По состоянию на 1888 год в пригородной зоне Москвы насчитывалось более 6000 дач, расположенных в 180 поселках, куда в летнее время переселялось до 40000 жителей столицы. «...Дача сама по себе становится просто модной, а времяпрепровождение здесь – популярным, многим доступным» [5].

**В первой половине XX века** в ряде государств начинается развитие автомобильного транспорта: появляются автозаводы и начинается производство новых автомобилей, появляются внутригородские и межселенные автобусы, растет уровень автомобилизации населения, реконструируются существующие и строятся новые автомагистрали. Ареалы размещения второго жилища начинают терять «прикрепленность» к железнодорожным линиям и распространяются на территориях вдоль автомагистралей. «Звездообразная» форма ареалов приобретает новые лучи – автодороги. Второе жилище развивается преимущественно в урбанизированных районах, его приобретают жители многоэтажной

застройки без приусадебных участков больших, крупных и крупнейших городов.

**Во второй половине XX века**, особенно после 60-х годов, второе жилище начинает активно распространяться по всей территории ряда развитых стран, среди всех социальных слоев и групп населения. Так, в Австрии в довоенное время ареалы размещения второго жилища ограничивались в основном пригородной зоной Вены, а в послевоенное время они начинают охватывать все кантоны (административно-территориальная единица Австрии) страны [3]. Аналогичная ситуация прослеживается в Англии, Германии, Дании, Канаде, Польше, Словакии, СССР, США, Швейцарии, Швеции, Франции, Чехии и многих других государствах [5, 23].

**В последней четверти XX века** владение вторым жилищем проявляется как закономерное явление не только для жителей крупных городов, но и для жителей более мелких по численности населения поселений, включая поселки городского типа и сельские поселения [1]. Уровень автомобилизации населения во многих развитых странах достигает величины 300 – 400 и более автомобилей на 1000 жителей, что означает в среднем наличие автомобиля у каждой семьи. Ареалы второго жилища, продолжая активное распространение на внегородских землях, начинают активно захватывать города. Многие граждане приобретают вторые жилища за рубежом и тем самым расширяют ареалы расположения вторых жилищ за пределы границ государств и континентов. Второе жилище охватывает страны Северной и Центральной Америки, Карибского бассейна, Западной и Восточной Европы, Австралию, начинает свою экспансию в ряде государств Азии, Латинской Америки, северной и южной Африки.

**В XXI веке** ареалы второго жилища активно вторгаются в Китай, ЮАР, Южную Корею, Индонезию, Бразилию, Новую Зеландию. В некоторых странах территория, охваченная ареалами второго жилища, становится обширнее, чем территория вне ареалов второго жилища: Австрия, Швейцария, Испания, Швеция, Финляндия, Россия, Норвегия, Португалия, Мексика. Многие первые жилища становятся вторыми: когда семья, переезжая на новое место жительства, оставляет бывшее первое жилище в качестве второго; когда иностранцы покупают жилые помещения и используют их временно. И наоборот, многие вторые жилища превращаются в первые – за счет того, что во втором жилище начинают пребывать дольше, чем в первом жилище. Ареалы второго жилища переплетаются с ареалами первого жилища. В городах, пригородных зонах, в сельских поселениях и в поселках вторых жилищ возникают зоны смешанной по функциональному типу застройки. Пустую

щие большую часть времени года вторые жилища образуют «мертвые» зоны, которые чередуются с зонами активной жизнедеятельности в первых жилищах [9–15].

ются с зонами активной жизнедеятельности в первых жилищах [9–15].

Таблица 2

### Современные тренды расширения ареалов второго жилища в России

Тенденции развития второго жилища		Годы														
		1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030		
Приобретение ВЖ жителями	многоквартирных домов в селах			■	■	■										
	односемейных домов с участками				■	■	■									
Приобретение под вторые жилища	горожанами домов в селах					■	■									
	селянами квартир в городах						■	■								
Приобретение вторых жилищ в России вне региона проживания								■	■							
Приобретение вторых жилищ за рубежом									■	■						
Рост числа вторых жилищ в виде квартир в столичных городах										■	■					
Рост числа вторых жилищ в виде квартир в крупных городах											■	■				
Приобретение горожанами квартир в малых городах												■	■			
Рост числа и доли семей, имеющих несколько вторых жилищ												■	■			
Распространение второго жилища типа «экодом» в экодеревнях													■	■		
Распространение второго жилища в необычных средах (см. примечание)														■	■	
Распространение второго жилища типа «плавающий дом»															■	■
Распространение мобильных видов второго жилища (караванги)																■

Примечания к таблице 2: 1. ВЖ – второе жилище; 2. Распространение второго жилища в необычных средах: имеется в виду на деревьях, подземные, подводные; 3. Данные на период после 2015 года – прогнозные

#### Выводы.

1. Ареалы распространения второго жилища перманентно расширяются в пространственно-временном континууме.

2. В XX и XXI веках происходит соединение и наложение зон строительства загородных сезонных домов для разных городов, регионов и государств.

3. Имеется тесная положительная корреляционная зависимость между величиной радиуса (и площадями) ареалов распространения второго жилища и:

- скоростными характеристиками транспорта для передвижений во вторые жилища и уровнем развития транспортной инфраструктуры;

- размерами городских поселений основного проживания владельцев вторых жилищ.

4. Наибольшая концентрация домов для временного пребывания наблюдается в зонах с благоприятным для жизнедеятельности природно-климатическими условиями и высокой степенью выразительности ландшафтов.

5. Расширение ареалов распространения второго жилища имеет ряд градостроительных последствий для формирования архитектурно-планировочных структур градостроительных систем:

- возрастание доли земель под вторыми жилищами в балансе землепользования на уровне муниципалитетов, регионов и государств (за счет роста средней площади наделов, занимаемых вторыми жилищами одной семьи, и роста совокупной площади земель под всеми вторыми жилищами);

- увеличение объемов инвестиций в строительство вторых жилищ в связи с ростом их количества и увеличением протяженности инженерно-транспортных коммуникаций для обеспечения дачных участков на удаленных ареалах;

- изменение таких параметров транспортной маятниковой миграционной подвижности населения, как средняя дальность поездки и средняя трудность сообщений во вторые жилища.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Conference of European Statisticians. Ownership of second homes in a globalized world. The World Tourism Organization. UN Economic and Social Council. Distr.: General. February 17, 2010.
2. Зиятдинов, З.З. Инновации в изучении второго жилища // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2014. №4. С. 11–15.
3. Зиятдинов, З.З. Градостроительные проблемы развития второго жилища // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2014. № 1. С. 25 – 27.
4. Achim F. Die soziale Funktionen des Kleingartenwesens // Stadt + Grün. 2008. № 7. P. 14 – 18.
5. Поморов С.Б. Второе жилище горожан или дом на природе. Урбэкологические аспекты городского жилища: научная монография. – Новосибирск: изд-во НГАХА, 2004, 472 с.
6. Ясиевич В. Архитектура Украины на рубеже XIX – XX веков. Промышленные, сельскохозяйственные и дачные поселки [Электронный ресурс]. Систем. требования: AdobeAcrobatReader. URL: <http://alyoshim.ru/Files/publika> (дата обращения 26.11.2014).
7. Во сколько москвичу обойдется желание стать дачником [Электронный ресурс]. Систем. требования: AdobeAcrobatReader. URL: <http://www.s-t-s.ru/118-vo-skolko-moskvichu-oboydetsya-zhelanie-stat-dachnikom.html> (дата обращения 15.05.2015).
8. Wang X. The Second Home Phenomenon in Haikou, China / Waterloo, Ontario, Canada. 2006. 150 Pp.
9. Нефедова Т.Г., Пэллот Д. Неизвестное сельское хозяйство, или Зачем нужна корова? / Институт географии Российской академии наук, Оксфордский университет. Новое издательство. 2006. 320 с.
10. Marcouiller D. W., Gartner W. F., Chraca A. Recreational Homes and Planning in Gateway Communities: University of Wisconsin – Madison. Department of Urban and Regional Planning // Working Paper 13-2. March 8, 2013. 40 Pp.
11. Hiltunen M.J., Rehunen A. Second home mobility in Finland: Patterns, practices and relations of leisure oriented mobile lifestyle / Helsinki, 2012. Fennia 192: 1, Pp.1-22.
12. Зиятдинов З.З. Второе жилище в структуре города [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2013. – №3(43). – Режим доступа: [http://archvuz.ru/2013\\_3/20](http://archvuz.ru/2013_3/20).
13. Lemmen A. Second Home Development in South Africa / University Utrecht. March, 2011. 100 P.
14. Pekka K. Resorts, Second Home Owners and Distance: a Case Study in Northern Finland / Fennia 188:2. Helsinki, 2010. Pp. 163-178.
15. Lanki T., Huhtala A. Valuation of trips to second homes in the country: Do environmental attributes matter? / Paper prepared for presentation at the EAAE 2011 Congress. Change and Uncertainty. Challenges for Agriculture, Food and Natural Resources // ETH Zurich, Zurich, 2011. P. 13.

**Ziyatdinov Z. Z.****SPATIAL EXPANSION OF SECOND HOMES**

*It is noted that the mass construction of second homes exacerbated the urban problems of the development of settlements and settlement systems in different territorial levels. Shows the history of the expansion of the areas of the second dwelling from the 18th century to the present. The trends and stages of territorial expansion, seasonal country houses: the constant expansion of the areas of construction of second dwellings, the connection and overlapping zones of their construction for different cities, regions and States; the relationship between the radius of the border areas and high-speed characteristics of the transport for movement within the second housing; the equivalence of the sizes of settlements the areas of distribution of the second housing; the largest concentration of houses for temporary stay in areas with favorable for activity of natural-climatic conditions and a high degree of attractiveness of landscapes. Dedicated periods of intensive distribution of second homes in the settlements of different size. Marked modern trends in expansion of distribution ranges of second homes. Presents a range of urban impacts of second home expansion in the space-time continuum to form architectural structures of urban systems.*

**Key words:** *second housing, dachas, garden plots, summer houses, holiday villages, gardening companies.*

**Зиятдинов Зуфар Закиевич**, кандидат архитектуры, доцент кафедры основ архитектурного проектирования. Пензенский государственный университет архитектуры и строительства.  
Адрес: Россия, 440028, Пенза, ул. Германа Титова, 28  
E-mail: [z.uf@yandex.ru](mailto:z.uf@yandex.ru)