

Зиятдинов З. З., канд. арх., главный архитектор проекта
ЗАО «Пензагражданпроект»

ИННОВАЦИИ В ИЗУЧЕНИИ ВТОРОГО ЖИЛИЩА

zgz@penzagp.ru

Приведены данные по количеству вторых жилищ в мире и показаны масштабы территориальной экспансии второго жилища в России. Подходы к изучению развития второго жилища отечественных ученых значительно отличаются от подходов зарубежных исследователей. В настоящее время в России сложилось положение, когда практическая сторона градостроительных проблем развития второго жилища опережает их теоретическую проработку. Необходимо применение инноваций: обобщение и систематизация всех существующих видов и форм второго жилища в России и за рубежом, комплексный анализ международного опыта и выявление транснациональных градостроительных тенденций распространения второго жилища и определении его специфики для городов и сельских поселений в системах расселения.

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

В последней четверти XX – начале XXI веков в мире наблюдается интенсивное распространение второго жилища – домов и квартир для временного пребывания с целью отдыха и получения продуктов питания. За период с 1990 по 2010 годы общее число вторых жилищ выросло более чем в 2 раза и на сегодняшний день составляет 420 млн. единиц. Суммарная площадь занимаемой вторыми жилищами территории равна 42 млн. га или 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, с. 5]. Количество вторых жилищ постоянно увеличивается. [2, с. 10; 3, с. 27]. В России в настоящее время численность вторых жилищ всех типов (дачных и садовых домов и используемых для отдыха реконструированных и вновь возведенных домов и квартир в сельских и городских поселениях) составляет 27,3 миллионов единиц. Суммарная территория, занимаемая вторыми жилищами, включая территории общего пользования, равна 4,8 млн. га, что превышает площадь Московской области и по отдельности площади таких областей, как Ярославская, Брянская, Пензенская, Тульская, Орловская и т.д. – всего 30 областей [4, с. 1].

Территориальные размеры некоторых поселков вторых жилищ достигают 2,5 – 3 и более тыс. га, число участков в них составляет 20 и более тыс. Например, в Ленинградской области 60 садоводческих товариществ близ железнодорожной станции Мшинская образовали на территории 2,2 тыс. га поселок, насчитывающий около 25000 участков – рис. 1. В период с апреля по ноябрь по выходным дням численность одновременно пребывающих в некоторых поселках вторых жилищ горожан может превы-

шать 100 тыс. человек, а в целом по стране она составляет до 30 млн. человек [5, с. 2].

Анализ специальной литературы, касающейся тематики второго жилища, показывает, что подходы к изучению развития второго жилища отечественных ученых значительно отличаются от подходов зарубежных исследователей.

В первую очередь отличается уровень изученности явления «второе жилище». За рубежом по рассматриваемой тематике защищены сотни диссертаций различных областей знания, ежегодно проводятся научно-практические конференции, семинары, симпозиумы [6]. В России последняя диссертация по градостроительным проблемам развития второго жилища была защищена в 1990 году.

Отечественные исследователи в качестве второго жилища рассматривают в основном садовые и дачные дома с приусадебными участками (рис. 2), и не уделяют достаточного внимания таким видам второго жилища, как реконструированные и вновь возведенные односемейные дома в сельских поселениях, коттеджи в современных дачных поселках, расположенные в многоэтажных зданиях и используемые для временного пребывания квартиры в городах и сельских населенных местах, загородные виллы, поместья, замки, усадьбы, резиденции и т.п. Не рассматриваются получающие все большее распространение мобильные типы жилища: так называемые караванинги, автодачи, автодома, плавучие вторые жилища и т.д. Не выявлена специфика функционирования вторых жилищ, принадлежащих сельским жителям. Не нашел адекватного отражения зарубежный опыт строительства домов и квартир для временного пребывания с целью отдыха и получения продуктов питания.

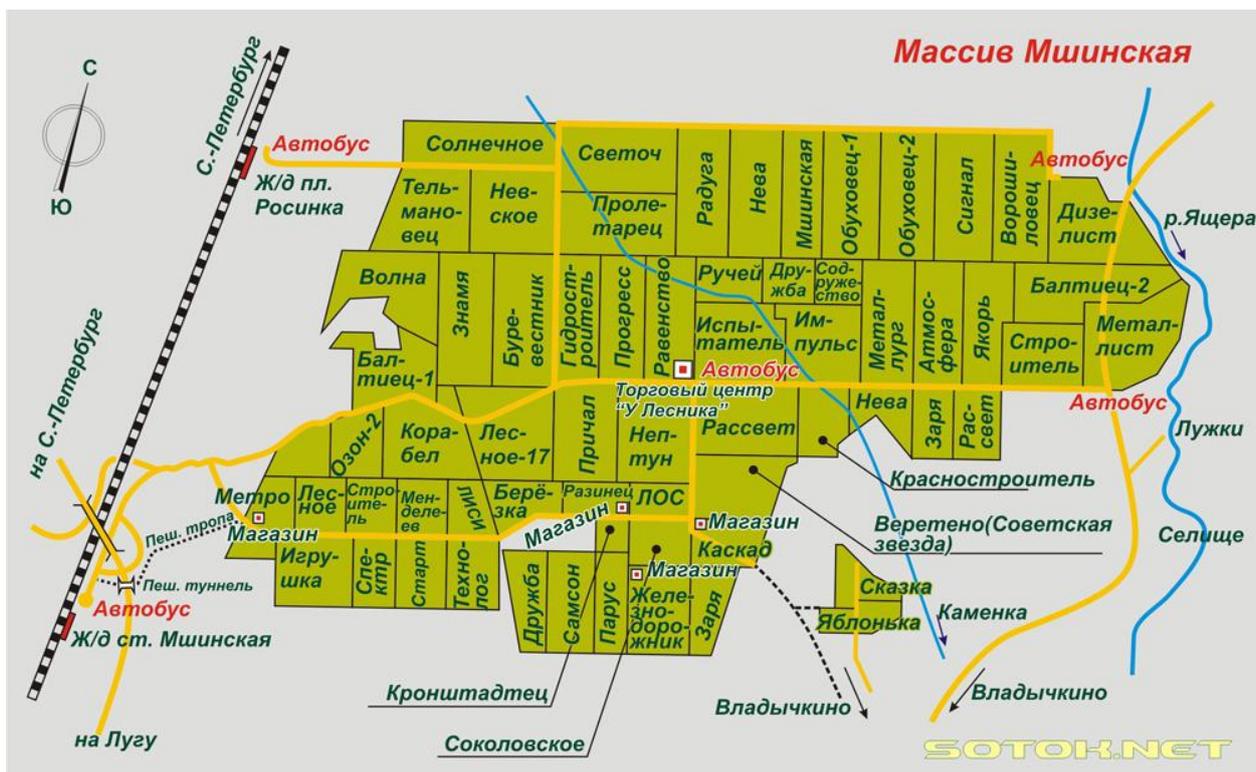


Рис. 1. Схема плана садоводческого массива Мшинская в Мшинском сельском поселении Лужского района Ленинградской области. Источник: <http://sotok.net/plany-sadovodcheskix-massivov/37-plan-massiva-sadovodstva-qmshinskoeq.html>



Рис. 2. Садовые дома на склоне под Казанью. Источник: <http://images.rambler.ru>

До настоящего времени не принято однозначное определение термина «второе жилище». Оно необходимо для обобщения видов и форм загородных домов для отдыха как в нашей стране, так и за рубежом, и выявления общих существенных закономерностей и тенденций развития второго жилища. Необходимо рассматривать все дополнительные жилые ячейки, находящиеся во владении одной семьи, и изучать экспансию второго жилища в трансграничном континентальном и планетарном масштабах.

В специальной литературе отсутствует общепринятая градостроительная классификация второго жилища. Отдельные классификации разрабатывались на основе различных признаков, с учетом целей и задач конкретных исследований. Юристы классифицировали вторые жилища по правовым аспектам (отношения собственности, формы организации, уровень преступности); экономисты – по стоимостным характеристикам, уровню доходов и экономической эффективности; историки – по периодам возникновения и этапам развития второго жилища; социологи – по демографическим половозрастным показателям и социальной принадлежности владельцев вторых жилищ; архитекторы – по объемно-планировочной организации, и т.д. В существующих классификациях учтены не все имеющиеся виды и формы второго жилища и не отражены градостроительные характеристики поселков вторых жилищ в их взаимосвязанном развитии с градостроительными системами различных уровней. Не указаны вторые жилища, приобретаемые гражданами России за рубежом и приобретаемые нерезидентами на территории России. Не рассмотрены организационно-правовые формы и отсутствуют показатели потенциала развития второго жилища.

Многие исследователи отмечают, что развитие второго жилища связано с городским образом жизни и распространяется на территориях за пределами городов. Так, монография С.Б. Поморова называется «Второе жилище горожан или дом на природе...» (курсив наш – З.З. Зиятдинов). В названии акцентируется принадлежность второго жилища горожанам и расположение его на территориях вне города [7]. Такая трактовка второго жилища, как показывают сопоставления статистических данных по развитию вторых жилищ в ряде стран, не отражает современных тенденций его развития. Наблюдается интенсивное увеличение количества вторых жилищ в структуре городов, в пределах границ городской территории, и приобретаются вторые жилища в городах не только горожанами, но и в значительной степени жителя-

ми сельских населенных мест. В селах и небольших городах доля семей, владеющих вторыми жилищами, среди всех семей многоквартирных жилых домов, на 25-30% выше сравнительно с крупными и крупнейшими городами [4, с. 1].

В публикациях по тематике второго жилища достаточно тривиально называются функции второго жилища: производительная (или экстрактивная) и рекреационная. Второе жилище в виде квартиры в городе, не обладая ни производительной (выращивание продуктов питания), ни рекреационной (в городе экологические условия относительно неблагоприятные) функциями, получает такие функции, как:

культурно-просветительская, связанная с посещением городских выставок, театров, музеев, галерей и т. д.;

клубно-развлекательная, обусловленная посещением клубов по интересам, кафе, ресторанов, ночных клубов, дискотек и других увеселительных заведений, встречами с друзьями, бывшими одноклассниками и др.;

спортивно-оздоровительная, предусматривающая занятия физкультурой и спортом в спортзале, на городском стадионе, в фитнесцентре, посещение бассейна, ледового дворца, танцзала и т. д.;

учебно-образовательная – обучение в вузе или колледже по заочной или вечерней форме обучения, занятия на семинарах, курсах, в кружках, занятия с репетитором и т. д.;

лечебно-медицинская – возможность получения качественного медицинского обслуживания в высокотехнологичных медицинских центрах; регулярный медицинский осмотр, периодическое прохождение курсов лечения и т. д.;

производственно-трудовая – когда пребывание в городском втором жилище связано с временным, вахтовым характером трудовой деятельности. Например, работа профессора вуза с проведением занятий 2–3 раза в неделю, должность дежурного охранника с режимом работы сутки через трое, посуточная работа на предприятиях пищевой промышленности, дежурство на станциях скорой помощи, работа таксистом и т.д. [4].

Отсутствует объяснение тенденции роста количества и доли семей, каждая из которых имеет во владении несколько вторых жилищ. Не определена специфика развития второго жилища в зависимости от принадлежности жителям поселений разной величины по показателю численности населения.

Не изучены массовые случаи наличия у проживающих в городских квартирах жителей второго жилища в виде квартиры в том же горо-

де, а также случаи наличия у проживающих в односемейных домах с приусадебными участками вторых жилищ в виде квартиры или односемейного дома с приусадебным участком в том же городе. Развернутое в начале XXI века ипотечное кредитование жилья позволило многим горожанам приобрести вторую (а в ряде случаев и третью, четвертую...) квартиру как объект для инвестиций. Суммарная доля квартир, в которых отсутствует постоянное проживание их владельцев, составляет в Пензе 30%. А наиболее состоятельные граждане, представляющие в основном предпринимателей, владельцев крупных предприятий, чиновников высокого уровня, имеют, наряду с одним или несколькими вторыми жилищами в Пензе, квартиры в Москве и Санкт-Петербурге и в курортно-туристических зонах в России или за рубежом. Наиболее интенсивное развитие второе жилище в виде квартиры в городе получило в крупнейших городах страны. Так, по данным заместителя директора по экономике градостроительства ГУП НИиПИ Генплана Москвы В.Я. Беккера, в 2008 году более половины московских семей имели второе жилище в виде второй квартиры, расположенной в границах столицы. В Москве «появились пустые квартиры и даже целые дома...» [8].

Еще одна инновация в изучении второго жилища связана с анализом его ретроспективного развития. Исследователи относят начало развития второго жилища к эпохе Древнеримской империи, когда появились загородные виллы, а в России – ко временам правления Петра I, который даровал отличившимся чиновникам земельные наделы – «дачи» [9]. С.Б. Поморов приводит трактовку зарождения второго жилища тысячелетия назад вместе с первыми городами [7]. Однако, анализ научных трудов по истории развития человечества показывает, что второе жилище появилось десятки тысяч лет назад, еще в первобытном обществе. Основным жилищем первобытному человеку служили пещеры, густые заросли деревьев и кустарников, лощины рельефа, перекрытые поваленными стволами деревьев, землянки, шалаши. Жилище тогда состояло во многих случаях только из одного помещения. Однокамерные жилища долго сохранялись у многих народов, особенно ведущих кочевой образ жизни [10]. Наряду с основным, первым жилищем, где находили приют люди, относящиеся к одному племени или роду, имелись и жилища для временного пребывания – вторые жилища. Обычно их возводили в местах стоянок, отдыха, засады. У реки, для защиты от непогоды, в лесах – для отдыха и ночевки во время длительных переходов, охоты или рыбалки. Так, «земледельцы Юго-Западной Норвегии

... уходили из своих поселков на рыболовецкий сезон, занимали пещеры и скальные навесы, отсюда направлялись на ловлю ... рыбы...». Имеется пример, когда во втором жилище, которое было построено из сучьев и ветвей деревьев и расположено на небольшом расстоянии от первого жилища в виде пещеры, располагалось место для приготовления пищи. Надо было разводить огонь, а чтобы не задымлять пещеру, особенно в летний период, возвели второе жилище для размещения «кухни». Одному человеку было сложно создать, содержать и оборонять место своего проживания, поэтому второе жилище первобытного общества было, как и первое, основное жилище, коллективным, оно возводилось или устраивалось и использовалось родом или племенем [10].

Вывод. Экспансия второго жилища как массовое явление, присущее большинству стран мира, не может не отражать существенных общемировых современных тенденций формирования градостроительных систем различных уровней. Инновационный подход к изучению градостроительных проблем развития второго жилища заключается в обобщении и систематизации всех существующих в настоящее время типов второго жилища в России и за рубежом, комплексном анализе международного опыта и выявлении транснациональных градостроительных тенденций развития второго жилища и определении его специфики для городов и сельских поселений в системах расселения.

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. Linder E., Oberholz D., Staub M., Weber F., Wiesmann H. Zweitwohnungen: Umgang mit Zweitwohnungen. Arbeitshilfe für die Ortsplanung. Amt für Gemeinden und Raumordnung 2010, Bern. 58 S.
3. Schulz H.R., Würmli P. Detailauswertung der Gebäude – und Wohnungserhebung 2000. Bundesamt für Statistik und Bundesamt für Wohnungswesen. Basel. Dezember, 2004. 91 S.
4. 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
5. Зиятдинов З.З. Обоснование типов и этажности жилой застройки небольших городов с учетом второго жилища [Электронный ресурс] // Архитектон: известия вузов. – 2013. – №2(42). – Режим доступа: http://archvuz.ru/2013_2/18

6. Hoogendoorn G. Second homes and local economic impacts in the South African post-productivist countryside. University of the Free State Bloemfontein. November 2010, 228 p.

7. Поморов С.Б. Второе жилище горожан или дом на природе. Урбоэкологические аспекты городского жилища: научная монография. – Новосибирск: изд-во НГАХА, 2004, 472 с., ил. 271.

8. Беккер В.Я. Больше половины москвичей имеют второе жилье [Электронный ресурс] / В.Я. Беккер. –

Режим доступа: <http://www.metinfo.ru/news/43701.html>6. Lovell S. Summerfolk. A History of the Dacha,

1710–2000. Ithaca and London: Cornell University Press, 2003.

9. 12. Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. Ein Projekt des Forschungsprogramms “Allgemeine Ressortforschung” des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Forschungen Heft 133. Bonn, 2008. 129 S.

10. Першиц А.И., Монгайт А.Л., Алексеев В.П. История первобытного общества: Учебник. - 3-е изд., перераб. и доп. М.: Высш. школа, 1982. 223 с.