

Зиятдинов З.З., канд. арх., доц.  
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕНДЕНЦИЯ: РОСТ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРЕБЫВАНИЯ ВО ВТОРОМ ЖИЛИЩЕ

z.uf@yandex.ru

*Показаны масштабы территориальной экспансии второго жилища в мире и в России. Показана зависимость величины времени нахождения во втором жилище от объемно-планировочных и стоимостных параметров садовых и дачных домов. В развитии второго жилища выявлены следующие тенденции: перманентное возрастание средней общей площади и среднего числа этажей вторых жилищ второго жилища, увеличение среднего строительного загородных домов, рост доли отапливаемых садовых и дачных домов с условиями для круглогодичного пребывания, повышение уровня инженерного обеспечения вторых жилищ, возрастание средней длительности пребывания во вторых жилищах в течение года. Выявлены причины сохранения тенденции увеличения среднего и суммарного времени нахождения горожан в загородных домах в течение года. Дана градостроительная оценка рассматриваемой тенденции и отмечено, что она отражает неблагоприятие и несовершенство современных градоформирующих теоретических положений и проектных практик.*

**Ключевые слова:** второе жилище, дачи, садовые участки, объемно-планировочные параметры, длительность нахождения.

**Введение.** В последние десятилетия в мире наблюдается интенсивное распространение второго жилища – домов и квартир для временного пребывания с целью отдыха и получения продуктов питания. По данным Всемирной туристской организации в 2010 году совокупное число вторых жилищ в мире превысило 420 млн. единиц [1, с. 7]. 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 [2].

В России более 60 % семей обладают вторыми жилищами: садовые дома в садоводческих товариществах; кооперативные, ведомственные и государственные дачи советского периода; односемейные дома в современных загородных дачных поселках; эксплуатируемые городскими жителями пустующие дома в сельских поселениях; арендуемые у местного населения индивидуальные дома и отдельные помещения; используемые как дополнительное жилье квартиры в многоквартирных домах; загородные усадьбы, резиденции, виллы, замки, поместья и т. п. [3, 4].

Территориально-пространственная экспансия второго жилища, привлекая все больше материально-финансовых ресурсов, увеличивая свою долю в балансе землепользования, оказывает все большее влияние на формирование архитектурно-планировочных структур населенных мест и систем расселения, а также меняет структуру затрат свободного времени населения, часть которого отводится для пребывания во втором жилище.

Изменения длительности процессов во времени характеризует динамику и потенциал их развития: то, на что людьми отводится больше времени, является для них существенным [5]. Время как интегративный показатель важности и эффективности градостроительных процессов определяет актуальность изучения изменения длительности пребывания во втором жилище, которая до настоящего времени в достаточной степени не рассматривалась и требует изучения.

**Методика.** Методика исследований включает социологический анкетный опрос семей-владельцев вторых жилищ, который проводился методом систематической вероятностной выборки в ряде садоводческих товариществ Московской, Ленинградской, Ярославской, Пермской и Пензенской областей. Интервал выбора респондентов – каждый третий садовый (дачный) участок. Параметры для определения выборки: 1) доверительная вероятность 95 %; 2) генеральная совокупность 14000000; 3) доверительный интервал  $\pm 5$  %. Объем выборочной совокупности определен известным расчетным методом и составляет 384 единицы.

Опрос проводился в три этапа:

– 1985 – 1989 годы (в процессе работы над кандидатской диссертацией, где показан советский опыт развития второго жилища);

– 1999 – 2002 годы (после развала Советского Союза, снижения уровня жизни россиян, дефолта 1998 года);

– 2014 – 2016 годы (в рамках подготовки монографии «Второе жилище в градостроительных системах»).

30-летняя разница во времени между первым и последним обследованиями позволила

проследить динамику длительности пребывания горожан во вторых жилищах в течение года.

**Основная часть.** Объемно-планировочные параметры садовых домов, полученные на осно-

ве натуральных обследований и группировки ответов респондентов в разные периоды, сопоставлены с длительностью пребывания во втором жилище – см. табл. 1.

Таблица 1

### Изменения параметров садовых и дачных домов во времени

| Периоды обследования вторых жилищ, годы | Средние значения параметров и характеристик вторых жилищ |                              |                           |                                     |  |
|---|--|------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|
|   | общая площадь, кв. м                                     | доля круглогодичных домов, % | среднее число этажей, эт. | виды инженерного обеспечения        | длительность пребывания, часов в нед. / ночевка в году |
| 1950 – 1970                             | 8 – 12   | 2                            | 1,01                      | э, пв                               | 6-10 / 0-7   |
| 1985 – 1989                             | 15 – 25  | 7                            | 1,14                      | э, пв, ав                           | 10-14 / 10-20  |
| 1999 – 2002                             | 36 – 50  | 14                           | 1,29                      | э, в, аг, ав, ак                    | 12-16 / 20-30  |
| 2014 – 2016                             | 60 – 90  | 22                           | 1,44                      | э, ав, г, тв, ао, аг, ст            | 14-18 / 30-40  |
| 2040 – 2050                             | 90 – 120   | 40                           | 1,70                      | э, цв, ак, ао, цг, т, ст, тв, и, вн | 18-30 / 60-70  |

Примечания к таблице 1:

Показатели за период 1950 – 1970-х годов получены посредством изучения публикаций по рассматриваемой тематике, интервьюирования экспертов и натуральных обследований.

В графе (столбце) 4 таблицы обозначено: Э – электроснабжение; ЦВ – централизованное водоснабжение, АВ – автономное водоснабжение из скважины на участке, ПВ – привозное водоснабжение; ЦК – централизованная канализация, АК – автономная канализация; ЦО – централизованное отопление, АО – автономное отопление; ЦГ – централизованное газоснабжение, АГ – автономное газоснабжение (от привозных газовых баллонов); Т – телефонные слаботочные сети, СТ – сотовая телефонная связь; Р – радиосети слаботочные; ЛК – ливневая канализация; ТВ – телевидение (кабельное, спутниковое), И – интернет, ВН – видеонаблюдение.

Данные на 2040 – 2050 год являются прогнозными.

Данные таблицы 1 однозначно свидетельствуют, что с течением времени наблюдается перманентный рост уровня объемно-планировочных параметров и инженерного оснащения садовых и дачных домов.

Возрастает средняя общая площадь второго жилища. Садовые и дачные домики, возникшие в 80-х годах, имеют площадь 15 – 25 м<sup>2</sup>, что в 1,5 – 2 раза больше вторых жилищ 70-х и, особенно, 60-х годов, когда на садовых участках строились некапитальные неотапливаемые беседки для укрытия от непогоды и показатель их общей площади составлял 8 – 12 м<sup>2</sup> [6, 7]. А в период до 2010 года, т.е. в последние 15 – 20 лет, на многих садовых и дачных участках построены двухэтажные вторые жилища в виде коттеджей площадью до 200 – 250 м<sup>2</sup> [8].

Возрастает среднее число этажей вторых жилищ. В 50-х – 70-х годах более 99 % всех построек на садово-дачных участках были одноэтажными. В XXI веке многие вторые жилища имеют цокольные и подвальные этажи и по 2 – 3 надземных этажа, включая мансардный этаж.

Увеличивается средний строительный объем зданий, что происходит не только за счет ро-

ста общей площади и этажности, но и посредством увеличения высоты этажа, которая в настоящее время ничем не ограничена, а также наличием во вторых жилищах двухсветных помещений.

Наблюдается увеличение доли отапливаемых садовых и дачных домов с условиями для круглогодичного пребывания [9]. За 30-летний период с 1985 по 2015 год она возросла с 7 до 22 %, то есть более чем в три раза.

Повышается уровень инженерного обеспечения садовых домов: до 1990 года предусматривалось централизованное электроснабжение при отсутствии других видов инженерного обеспечения. Питьевое водоснабжение осуществлялось за счет подвоза дачниками воды в емкостях или, в случае наличия положительного заключения органов санэпиднадзора, – от скважины, пробуренной на приусадебном участке. В более поздние периоды уровень инженерного оснащения постоянно возрастал, и в настоящее время многие садоводческие товарищества имеют видеонаблюдение, спутниковое телевидение, централизованное газо- и водоснабжение,

сотовую телефонную связь, интернет, автономное отопление и др.

Возрастает средняя длительность пребывания во вторых жилищах в течение года. К настоящему времени до 35 % садовых домов, расположенных вдоль транспортных магистралей на участках в границах изохроны 30-минутной транспортной доступности областного центра, трансформировались в двух–трехэтажные жилые дома-коттеджи. При этом фиксируется обратно пропорциональная зависимость между долей всесезонных вторых жилищ и расстоянием от города-центра областной системы расселения: чем ближе к городу расположены вторые

жилища, тем больше среди них доля домов с условиями для круглогодичного пребывания. Так как территория, охватываемая изохроной 30-минутной транспортной доступности, расширяется в силу развития транспортной инфраструктуры и роста скоростных показателей транспортных средств, то и количество охватываемых изохроной вторых жилищ увеличивается, и, значит, доля жилищ с круглогодичным пребыванием перманентно возрастает.

В таблице 2 приведены коэффициенты корреляции между длительностью пребывания во втором жилище и параметрами второго жилища, рассчитанные по результатам анкетных опросов.

Таблица 2

**Корреляция между длительностью пребывания во втором жилище в течение года и параметрами второго жилища**

| Параметры второго жилища   | Коэффициент корреляции |
|--|------------------------|
| Уровень инженерного обеспечения  | + 0,71                 |
| Общая площадь  | + 0,43                 |
| Степень капитальности (всесезонный или летний)                                 | + 0,58                 |
| Средняя относительная стоимость  | + 0,79                 |
| Величина города, где живут дачники   | + 0,21                 |
| Пояс областной системы расселения (для сельских поселений и небольших городов) | + 0,27                 |
| Транспортная доступность областного центра                                     | + 0,74                 |

Примечание к таблице 2: Принятый в таблице 2 показатель «средняя относительная стоимость второго жилища» показывает, во сколько раз стоимость второго жилища отличается от стоимости стандартной двухкомнатной квартиры площадью 55 кв. м., и является интегративной характеристикой второго жилища, в которой находят отражение размеры второго жилища, уровень его капитальности и инженерного обеспечения, степень attractiveness ландшафта местности расположения второго жилища, а также трудность сообщений (затрачиваемое на передвижения время) во вторые жилища.

Из таблицы 2 видно, что имеется положительная корреляционная связь между представленными параметрами и длительностью пребывания во втором жилище в течение года.

Длительность пребывания в наибольшей степени взаимосвязана со средней относительной стоимостью второго жилища и транспортной доступностью областного центра и – коэффициенты соответственно +0,79 и +0,74.

Общей глобальной причиной сохранения тенденции увеличения длительности пребывания горожан во вторых жилищах в течение года является развитие производительных сил общества, которое детерминирует:

1. Рост благосостояния людей до уровня, позволяющего иметь второе жилище;

2. Увеличение свободного времени за счет сокращения затрат времени на: 1) производство

– в силу развития роботизации и автоматизации; 2) выполнение бытовых процессов – посредством уменьшением доли ручного домашнего труда за счет внедрения бытовой техники; 3) передвижения – из-за роста скоростных параметров транспортных средств; 4) получение услуг – из-за совершенствования средств коммуникации и учета.

3. Перманентное развитие транспортной инфраструктуры, рост уровня автомобилизации и повышение скоростных характеристик транспортных средств, что уменьшает трудность сообщений (затраты времени) на передвижения во вторые жилища до ментально приемлемых 30 минут для ежедневных посещений второго жилища.

4. Развитие цифровых видов связи. Современная направленность развития производства –

интернет, компьютеризация, роботизация, внедрение космических и нанотехнологий и постоянно совершенствующихся цифровых видов связи – способствуют распространению дистанционного труда, независимости выбора мест проживания и мест приложения труда друг от друга, т.е. способствуют возможности длительного проживания во втором жилище.

#### **Выводы.**

1. В России тенденция увеличения времени пребывания городских семей во втором жилище проявилась в повышении в последние годы степени капитальности, увеличении средних размеров и повышении уровня инженерного обеспечения вторых жилищ. Это заметно при сравнении садовых и дачных домов, построенных в периоды 60 – 70-х годов, 80 – 90-х годов и в период после 2000 года.

2. Рост длительности пребывания во втором жилище происходит ввиду направления части свободного времени, высвобождающегося из-за совершенствования технологий, на посещение вторых жилищ и проявляется двух показателях:

– увеличение суммарного времени пребывания во вторых жилищах в связи с ростом общей численности вторых жилищ;

– возрастание направляемой на пребывание во втором жилище части свободного времени, высвобождающегося из-за сокращения непроизводительных затрат времени (на транспортные передвижения – из-за развития транспортной инфраструктуры, на бытовые работы – из-за роста уровня оснащённости бытовыми приборами и механизмами, на получение услуг – из-за развития сферы услуг).

Первая составляющая прямо пропорциональна численности вторых жилищ. Вторая – увеличивается по мере развития производительных сил и совершенствования технологий в производственной, бытовой и транспортной и обслуживающей сферах.

3. Постоянное увеличение времени пребывания во вторых жилищах в пределе приведет к трансформации многих из них в основные места проживания за счет переезда семьи в полном составе или части ее членов в загородные дома для постоянного проживания.

4. Тенденция увеличения длительности пребывания во втором жилище является проявлением сущностных трансформаций современного градостроительства, перехода его к новому качественному состоянию, к новой градостроительной эпохе, к интенсивному развитию процессов субурбанизации. Второе жилище все больше вторгается в нашу жизнь, оно требует на себя все больше расходов и все больше внима-

ния – а значит оно удовлетворяет базовые потребности горожан в отдыхе, в передвижениях, в периодическом отвлечении от привычной среды проживания; отражает рост площадей ареалов ежедневного обитания горожан, обусловленный развитием транспортной инфраструктуры, а также возможности территориального роста градостроительных систем, возможности и необходимость переориентации градостроительной теории и практики на проектирование агломераций и более широкое распространение индивидуального жилищного строительства. Отражает процесс бегства из городов, неблагополучие и несовершенство современных градоформирующих теоретических положений и проектных практик.

#### **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. Градостроительные проблемы развития второго жилища // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2014. № 1. С. 25–27.

3. Махрова А.Г. Особенности стадийного развития московской агломерации // Вестник московского университета. Серия 5. География. 2014. № 4. С. 10–16.

4. Махрова А.Г., Кириллов П.Л. Сезонная пульсация расселения в Московской агломерации под влиянием дачной и трудовой маятниковой миграции: подходы к изучению и оценка // Региональные исследования. 2015. № 1 (47). С. 117–125.

5. Новиков А.М., Новиков Д.А. Методология научного исследования. Либроком, Ozon.ru. 2015. 272 с.

6. Поморов С.Б. Второе жилище горожан или дом на природе. Урбэкологические аспекты эволюции городского жилища. Новосибирск: изд-во НГАХА. 2004. 472 с.

7. Caldwell M. Dacha Idylls. Living Organically in Russia's Countryside / Berkeley. Los Angeles. L.: University of California Press. 2011. 200 P.

8. Зиятдинов З.З. Градостроительная классификация второго жилища // Научный вестник Воронежского ГАСУ. Строительство и архитектура. Выпуск № 2 (38). 2015. С. 131–141.

9. Шестопалов С.С. Декоративно-художественные приемы в садово-дачной архитектуре как отражение ее социальной роли // Вестник оренбургского государственного университета. 2015. № 5 (180). С. 192–198.

---

**Ziyatdinov Z.Z.****URBAN PLANNING TREND: THE INCREASING LENGTH OF STAY IN THE SECOND HOME**

*Shows the extent of the territorial expansion of the second dwelling in the world and in Russia. Shows the dependence of the amount of time spent in the second house from space planning and cost parameters of garden and country houses. In the development of second homes revealed the following trends: permanent average increase in total area and average number of floors of second dwellings second dwellings, the increase in the average construction of country houses, the increase in the share of heated garden and country houses with conditions for year round stay, increased level of engineering support second dwellings, the increase of the average duration of stay in second homes throughout the year. Identified the reasons for the continuing trend of increasing average and total time during which citizens in country houses during the year. Given the urban development assessment of the trend and noted that it reflects difficulties and the imperfection of the modern city forming the theoretical principles and design practices.*

**Key words:** *second home, dachas, garden plots, space-planning parameters, the stay duration.*

---

**Зиятдинов Зуфар Закиевич**, главный архитектор города Пензы, кандидат архитектуры, член союза архитекторов России, доцент кафедры основ архитектурного проектирования.

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства.

Адрес: Россия, 308012, Пенза, ул. Беляева, д. 46.

E-mail: z.uf@yandex.ru