УДК 728.84

# АНАЛИЗ КЛАССИФИКАЦИЙ ПОСЕЛКОВ ВТОРЫХ ЖИЛИЩ

**Зиятдинов З.З.**

*ГОУ ВПО «Пензенский государственный университет строительства и архитектуры», Пенза, e-mail: z.uf@yandex.ru*

Приведены данные по количеству вторых жилищ в мире и показаны масштабы территориальной экспансии второго жилища в России. Отмечена необходимость классификаций для выявления и систематизации общих тенденций развития второго жилища. Даны определения терминов «второе жилище» и «поселок вторых жилищ». Существующие классификации отечественных авторов разработаны по разным основаниям, без учета организационно-правовых форм, без анализа зарубежного опыта. Приведен аналитический обзор ряда классификаций, предложенных рядом отечественных и зарубежных ученых, и указаны требования для построения градостроительной классификации поселков вторых жилищ.

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

# THE CLASSIFICATION ANALYSIS OF SECOND HOMES SETTLEMENTS

**Ziyatdinov Z.Z.**

*Penza State University of Architecture and Construction, Penza, e-mail: z.uf@yandex.ru*

The data on number of second homes in the world and shows the extent of the territorial expansion of the second dwelling in Russia. Noted the need for classifications to identify and summarize General trends in the development of second homes. Given the definitions of the terms «second home» and «the village of second homes». The existing classification developed by Russian authors on various grounds, without regard to legal forms, without analysis of foreign experience. An analytical review of the classifications proposed by a number of domestic and foreign authors, and specified requirements for building urban classification of settlements of second homes.

**Keywords: second home, cottages, gardens, summer houses, holiday villages, gardening companies**

В последние десятилетия в развитых странах мира отмечается интенсивное увеличение объемов строительства загородных домов для отдыха, называемых градостроителями вторые жилища. По данным Всемирной по состоянию на 2010 год день общее число вторых жилищ составляет 420 млн единиц, площадь занимаемой ими 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. Численность вторых жилищ постоянно возрастает, темпы их распространения в развитых странах опережают темпы роста населения [13, с. 5]. Развитие второго жилища становится транснациональным явлением: жители многих стран приобретают вторые дома за рубежом, что особенно усилилось после принятия в 1995 г. Шенгенского соглашения об отмене паспортно-визового контроля на границах государств Евросоюза. В ряде регионов число принадлежащих иностранцам вторых жилищ составляет до 60–80 % от суммарного числа первых и вторых жилищ и в 2–4 раза превышает число первых жилищ коренных жителей (рис. 1), что коренным образом меняет функциональное наполнение регионов и такие их планировочные характеристики, как численность и плотность сети поселений, протяженность транспортных и инженерных коммуникаций и т.д. Начиная с 90-х годов 20 века заметным становится приобретение второго жилища в виде квартиры в крупном городе жителями малых городов и сельских поселений [4, с. 10; 5, с. 27].

В России количество дачных и садовых домов и используемых для отдыха реконструированных и вновь возведенных домов и квартир в сельских и городских поселениях в настоящее время составляет 27,3 миллионов единиц. Более 60 % населения страны обладают вторыми жилищами (рис. 2).

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].

Второе жилище как массовое явление, постоянно увеличивающее свою долю в общем балансе землепользования, в объемах потребляемых материальных ресурсов не может не отражать существенных тенденций современного градостроительства и потому требует соответствующих научных исследований [5, с. 2; 6, с. 3].

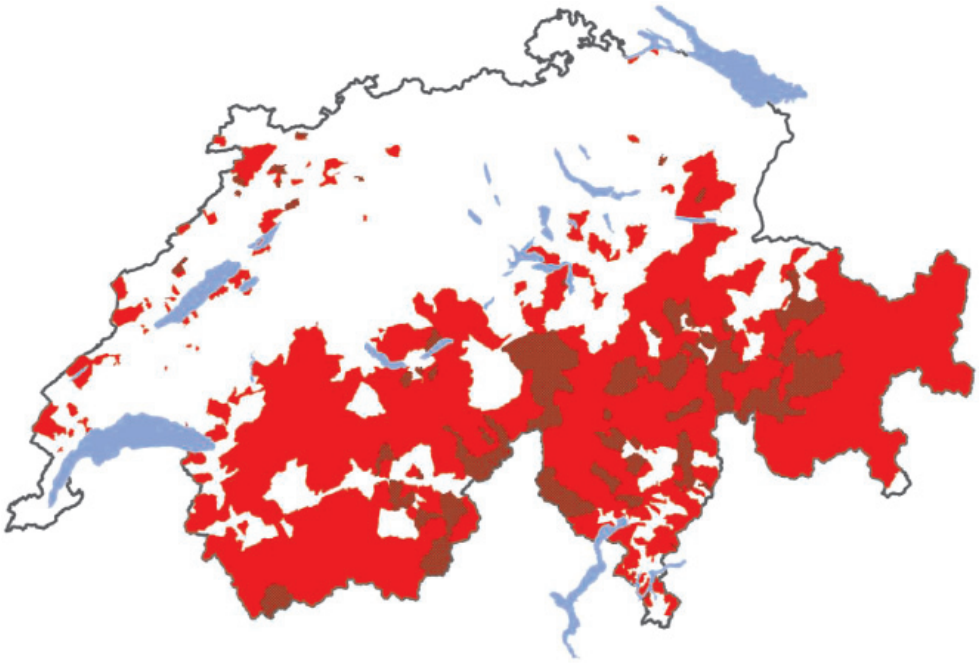

*Рис. 1. Швейцария. Красным выделены кантоны с долей вторых жилищ от 20 до 95% от совокупного числа первых и вторых жилищ. Источник: [15]*

*Рис. 2. Массивы садоводческих товариществ в Ленинградской области. Источник: www.oblmap.ru Видно, что массивы могут занимать территории размером 10×3 км*

При изучении проблем экспансии второго жилища одной из первоочередных задач является разработка градостроительной классификации поселков вторых жилищ, которая необходима для обобщения и систематизации их основных типов и выявления существенных тенденций их распространения. Методология научного познания трактует классификацию как системообразующий элемент исследования, который определяет, какие типы объектов и явлений изучают, в чем их различия и по каким критериям они могут группироваться. С помощью классификации происходит идентификация объектов: определение их места в системе, составление описаний объекта, исследование сходств и различий объектов. Классификация демонстрирует структурные взаимосвязи между кластерами в системе изучаемых объектов, границы между множеством и подмножествами рассматриваемых единиц и иерархические отношения между ними по существенным критериям, в качестве которых принимаются классификационные основания (признаки, показатели, характеристики).

**Дефиниции**

Разработка классификации потребовала введения в понятийный аппарат настоящего исследования таких терминов как «второе жилище» и «поселок вторых жилищ». Термин «второе жилище» представлен в развернутом и кратком видах.

Развернутое определение: второе жилище – это жилая единица (ячейка) (в виде односемейного дома или квартиры в многоквартирном доме), которая расположена (за пределами обычной среды проживания) в городском или сельском поселении или вне поселения и принадлежит наряду с основным жилищем (в виде дома или квартиры в городе или сельском поселении) на правах частичной или полной собственности или аренды одной и той же семье (или нескольким семьям, у каждой из которых имеется основное жилище) и используется членами семьи (или семей) временно, в течение года менее продолжительно, чем основное жилище.

Краткое определение: второе жилище – все жилые ячейки в собственности одной семьи, не являющиеся ее первым, основным, жилищем. Первое жилище – место проживания семьи более половины дней в течение года и место регистрации ее постоянного проживания.

Поселок вторых жилищ – это поселок, большинство жилых единиц которого является вторыми жилищами.

**Классификации поселков вторых жилищ**

На сегодняшний день в международной специальной литературе отсутствует общепринятая типология поселков 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 [1, с. 45].

Рассмотрим классификации поселков вторых жилищ в хронологической последовательности их разработки.

Исследователь С.С. Шестопалов классифицирует поселки вторых жилищ по «условиям возникновения» в качестве признака, которым «…во многом определяется планировочная структура поселка» (табл. 1) [12, с. 4].

В табл. 1 в качестве классификационных оснований указаны исторические и экономико-правовые характеристики. Не учтены современные тенденции развития второго жилища: рост численности принадлежащих россиянам вторых жилищ, расположенных за рубежом; появление таких типов второго жилища, как квартира или односемейный дом в городе, отдельно расположенные резиденции, замки, дворцы, современные (возведенные после распада СССР) охраняемые дачные поселки с коттеджной застройкой. В составе дачных местностей не указаны «на основе малых городов». Общее название поселений «дачные поселки» представляется юридически некорректным, так как количество дачных участков составляет менее 2 % от численности садовых участков.

С.С. Шестопалов приводит определение: «1. Дачный пригород: а) дачная застройка в пределах городской черты;…» [12, с. 2]. Однако пригород – это территория априори вне границ города, и дачные участки в пределах городской черты не могут быть пригородом.

**Таблица 1**

Поселки вторых жилищ по С.С. Шестопалову

| Дачные поселения | |
|---|---|
| дачные местности<br>*(по типам поселений, на базе которых возникли)* | дачные поселки<br>*(по периоду возникновения и организационно-правовой форме)* |
| ● на основе бывших деревень | ● дачные поселки досоветского времени |
| ● на основе бывших усадеб | ● дачно-строительные кооперативы |
| ● на основе рабочих и пристанционных поселков | ● ведомственные дачи<br>● государственные дачи |
| | ● садоводческие товарищества |

Примечание. В таблице текст, выделенный курсивом, введен нами (Зиятдинов З.З.).

**Таблица 2**

Распределение вторых жилищ по территориям разных типов

| Поселения и территория расположения вторых жилищ | Доля вторых жилищ в общем объеме жилого фонда на данной территории, % | | Темпы роста доли вторых жилищ за 30-летний период, раз* |
|---|---|---|---|
| | 1970 год | 2000 год | |
| Крупные высокоурбанизированные города | 1,3 | 8,2 | 6,31 |
| Крупные среднеурбанизированные города | 1,2 | 6,5 | 5,42 |
| Ближние пригороды крупных городов | 3,1 | 7,3 | 2,35 |
| Дальние пригороды крупных городов | 7,1 | 8,4 | 1,18 |
| Средние города | 2,3 | 9,0 | 3,91 |
| Ближние и дальние пригороды средних городов | 5,6 | 9,2 | 1,64 |
| Малые города | 8,8 | 16,6 | 1,89 |
| поселки вдоль межселенных магистралей | 7,8 | 10,2 | 1,31 |
| Поселки, удаленные от межселенных магистралей | 8,0 | 12,4 | 1,55 |
| Полу-аграрные и аграрные поселки | 12,8 | 14,4 | 1,125 |
| Туристические и курортные поселки | 44,5 | 54,2 | 1,22 |
| Поселения с неопределенной функциональной структурой | 5,7 | Нет данных | – |

Примечания:

1. Выделенный курсивом и фоном текст добавлен нами (З.З. Зиятдинов).
2. Показатель темпов роста измеряется в «разах» и получается делением доли вторых жилищ в 1970 году (показатели второго столбца таблицы) на их долю в 2000 году (показатели в третьем столбце таблицы).
3. Перевод текста в данной таблице с немецкого на русский выполнен нами (З.З. Зиятдинов).

В докладе Федеральной службы пространственного развития Швейцарии (Bundesamt fürRaumentwicklung) приведена типология вторых жилищ по территориям их расположения [16, с. 5] (табл. 7).

Классификация в табл. 2 имеет градостроительный характер, так как основанием для классификации являются территории расположения вторых жилищ.

На основе вступившего в силу 15.04.1998 г. Федерального закона № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» нами (З.З. Зиятдинов) составлена классификационная таблица (табл. 3). В законе даны четкие определения организационно-правовых форм некоммерческих объединений и показаны их отличия друг от друга. В настоящее время доля садоводческих товариществ, партнерств и кооперативов составляет около 80 % от общей доли вторых жилищ в Российской Федерациии, а доля дачных объединений – менее 2 %. Оставшаяся доля, около 18 %, приходится на реконструированные и вновь возведенные односемейные дома с приусадебными участками в селах и коттеджных поселках, используемые в качестве второго жилища квартиры в городах и сельских поселениях, а также на загородные резиденции, усадьбы, замки, дома-скиты и т.д.

**Таблица 3**

Классификация поселков вторых жилищ
по предписываемому назначению по закону № 66-ФЗ от 15.04.1998

| Организационно-правовая форма | | | Вид, принадлежность и источник имущества, ответственность по обязательствам |
|---|---|---|---|
| Некоммерческое | товарищество | Садоводческое (**СНТ**) | 1. имущество общего пользования<br>1.1. совместная собственность членов создается за счет целевых членских взносов<br>1.2. собственность товарищества как юридического лица создается за счет (расходуемых согласно уставу) средств специально созданного (по решению общего собрания) фонда из вступительных и членских взносов, доходов от хозяйственной деятельности, предоставленных средств и прочих поступлений<br>2. члены не отвечают по обязательствам товарищества и наоборот |
| | | Дачное (**ДНТ**) | |
| | партнерство | Садоводческое (**СНП**) | 1. имущество общего пользования создается за счет целевых членских взносов и является собственностью партнерства как юридического лица<br>2. члены не отвечают по обязательствам партнерства и наоборот |
| | | Дачное (**ДНП**) | |
| Потребительский кооператив | | Садоводческий (**СПК**) | 1. имущество общего пользования, создается за счет объединения паевых взносов, и является собственностью кооператива как юридического лица. Часть имущества может выделяться в неделимый фонд.<br>2. члены несут субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива |
| | | Дачный (**ДПК**) | |

Примечания:
1. Настоящая таблица составлена нами (З.З. Зиятдинов) по описаниям в № 66-ФЗ от 15.04.1998.
2. Некоммерческое объединение – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для решения общих социально-хозяйственных задач [№ 66-ФЗ от 15.04.1998].

**Таблица 4**

Классификация закрытых (охраняемых) комплексов и поселков

| Жилые комплексы и поселки вторых жилищ | **Geschlossene Apartmentanlagen** закрытые (охраняемые) жилые комплексы | **Geschlossene Siedlungen** закрытые (охраняемые) поселки (поселения) |
|---|---|---|
| **Baustruktur** структура застройки | **Apartmentblocks** многоквартирные дома | **Einfamilienhäuser , Reihenhäuser, Apartmentblocks** односемейные дома, блокированные дома (таунхаусы), многоквартирные дома |
| **Eigentumsstruktur der Gemeinschaftsanlagen** форма собственности общественных объединений | **Eigentűmergemeinschaft, Genossenschaft, Aktiengesellschaft** товарищество (общество) собственников, товарищество, акционерное общество | **Gesellschaft der Eigentűmer, Eigentűmergemeinschaft, Aktiengesellschaft** общество собственников, товарищество собственников, акционерное общество |
| **Gemeinschaftlich genutzte Dienstleistungen** совместно используемые служебные мощности (содержание имущества общего пользования) | **Hausmeister-, Wartungs- und Sicherheitsdienste etc.** службы ремонта, обслуживания и обеспечения | |
| Gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur совместно используемая инфраструктура | **Grűn- und Sportanlagen, Parkplätze, Ver- und Entsorgung etc**. озелененные территории и спортивные площадки, парковки и стоянки, снабжение (инженерное обеспечение) и утилизация (водоотведение и мусороудаление) | |
| **Regionale Beispiele** региональные примеры | **Condominios exclusivos (Lateinamerika); gated condominiums (USA); complexes balneaires (Libanon); osiedle zamniete (Polen)** эксклюзивные кондоминиумы (Латинская Америка); охраняемые кондоминиумы (США); закрытые комплексы (Ливан); закрытые жилые комплексы (Польша) | **Gated communities (USA); gated model towns (USA); barrios cerrados (Lateinamerika); security villages (Sűdafrika)** закрытые охраняемые общины (США); охраняемые поселки (Латинская Америка); охраняемые загородные деревни (поселки) (Южная Африка) |

Примечание. Жирным шрифтом показан оригинальный текст; выделение жирным, перевод с немецкого на русский (нежирный текст) и серый фон даны нами (З.З. Зиятдинов).

Из таблицы видно, что согласно № 66-ФЗ имущественные отношения владельцев дач и садовых участков отличаются в зависимости от вида правовой формы: товарищество, партнерство или кооператив.

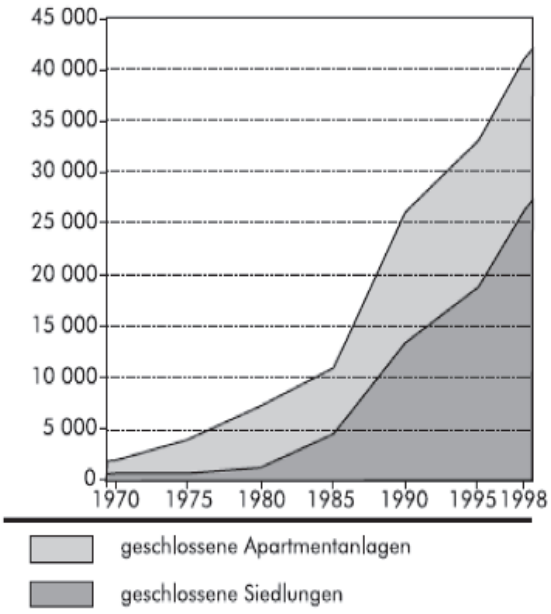


*Рис. 3. Увеличение с течением времени количества закрытых (охраняемых) поселков вторых жилищ в США. Источник: [14]*

Немецкий градостроитель Г. Глазге (G. Glasze) выделяет такой тип поселков, как закрытые комплексы и поселки вторых жилищ, и приводит классификацию в виде таблицы с их характеристиками [14, с. 43] (табл. 4).

Главным классификационным основанием (признаком) для выделения представляемых в табл. 4 поселков является режим функционирования. Подобные закрытые охраняемые поселки имеются во многих странах, например в США, Англии, Германии, Ливане, а также и в России (где называются охраняемые дачные поселки).

Численность закрытых поселков постоянно возрастает. Так, в США за период с 1978 по 1998 год она выросла в 22 раза (рис. 3, 4, 5) [14, с. 39].

По рис. 3 видно, что увеличивается не только количество, но и темпы его роста., особенно после 80-х годов XX века.

На рис. 4 представлен охраняемый поселок, имеющий ограждение по периметру его территории с охраняемым въездом. На территории общего пользования размещены вторые жилища в виде квартир в домах средней этажности (3–4 этажа) без приусадебных участков. На территории имеются бассейн, теннисные корты, сады, живая изгородь, проезды, стоянки. Архитектурно-планировочная организация застройки решена в виде нерегулярной живописной композиции.

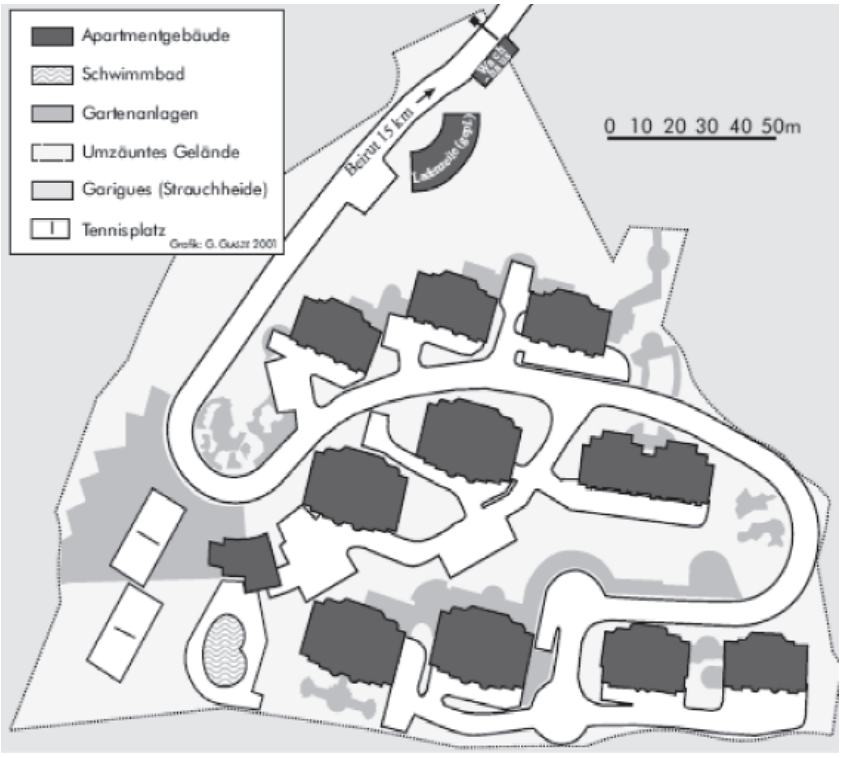


*Рис. 4. Поселок вторых жилищ под Бейрутом, Ливан. Источник: [14]*

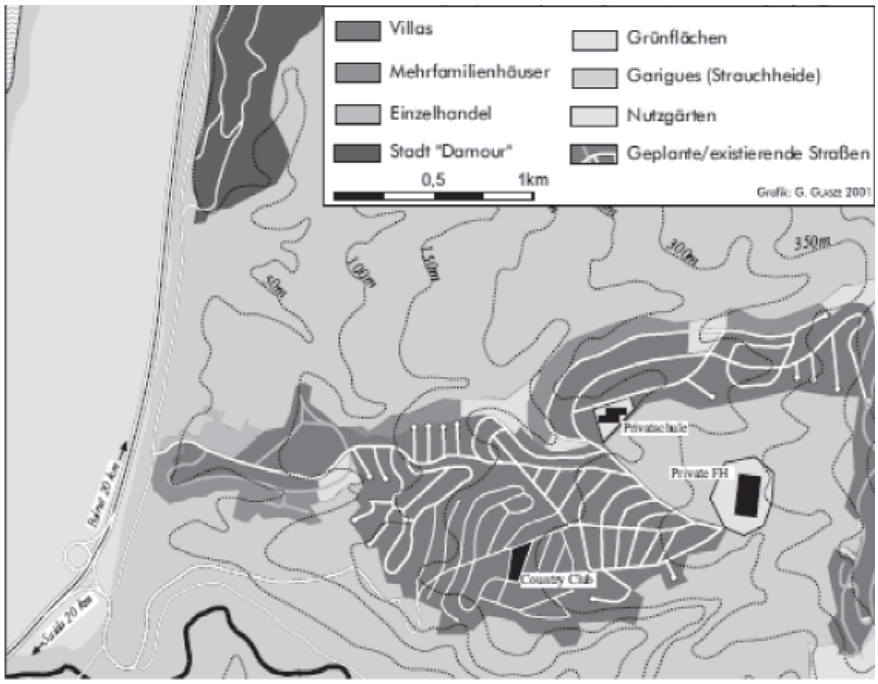


*Рис. 5. План функционального зонирования «закрытого города» в Ливане. Источник: [14]*

По условным обозначениям на рис. 5 видно, что в рассматриваемом поселке присутствуют как вторые жилища в виде односемейных домов, так и в виде квартир в малоэтажных зданиях. Имеются объекты общественного обслуживания. По отметкам рельефа видно, что территория имеет крутой рельеф: перепад в 50 м на расстоянии 250 м, т.е. уклон составляет 20%. В плане поселок имеет сложную непрямолинейную форму, улицы и дороги направлены в основном вдоль горизонталей рельефа.

По рис. 6 видно, что основная функция поселка – рекреационно-экологическая. При формировании архитектурно-планировочной структуры закрытого поселка особо особое внимание было уделено формированию аттрактивного ландшафта: живописная планировка, нерегулярная сеть улиц, запланированы 35 скверов и 10 искусственных озер, – что не принято для районов обычной коттеджной застройки в сельских и городских поселениях. По периметру поселка имеется ограждение, въезд

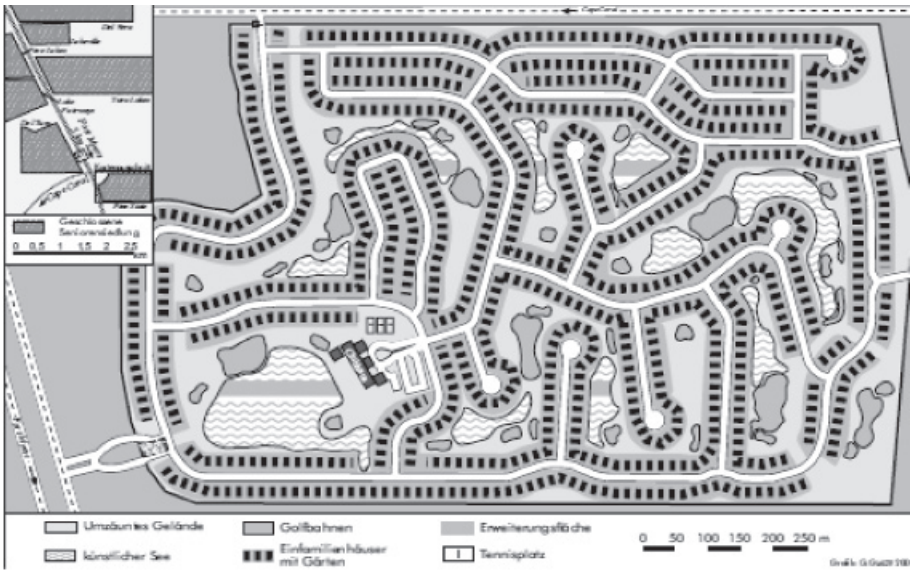


*Рис. 6. Охраняемый (закрытый) поселок арендуемых вторых жилищ вблизи Fort Myers, штат Флорида. Источник: [14]*

на территорию – по пропускам. Застройка представлена односемейными домами с приусадебными участками площадью каждого до 200 кв. м. Совокупное число коттеджей в поселке составляет 1000 единиц. Здания объединены в отдельные группы, между которыми присутствуют открытые незастроенные озелененные территории. Габаритные размеры территории поселка, определяемые по представленному на рисунке линейному масштабу, составляют 1,35×0,86 км.

Закрытые поселки отражают сегрегацию населения по уровню доходов в силу принадлежности вторых жилищ в таких поселках состоятельным гражданам. В России охраняемые дачные поселки с коттеджной застройкой появились в 90-х годах прошлого века сначала в Подмосковье и в прилегающих к Санкт-Петербургу районах Ленинградской области, и позже, в основном после 2000 года, получили распространение в пригородных зонах городов-центров регионов по всей территории страны.

Доктор архитектуры С.Б. Поморов выделяет следующие типы «садово-дачной агломерации» (табл. 5) [8].

В монографии С.Б. Поморова отсутствуют определения «садово-дачная агломерация», «агломерация вторых жилищ» и «охранный пояс города». Предлагаемая ученым классификация имеет значение уже в силу наличия в ней слова «агломерация», подчеркивающего масштабность явления «второе жилище».

Анализ практики развития второго жилища показывает, что появившиеся в России в XX веке, особенно во второй половине XX века, поселки садоводческих товариществ являются аналогами таких поселков как Kleingartenanlage, Schrebergärten в Германии, allotment gardens, community gardens в Англии, США, Канаде, Швеции и многих других странах [2; 3] (рис. 7, 8).

**Таблица 5**

Типы садово-дачной агломерации

| Основание выделения типа | Типы агломерации вторых жилищ | | |
|---|---|---|---|
| | I | II | III |
| Расположение относительно города | в границах города | примыкающие к городской черте, формирующие охранный пояс города | удаленные от городской черты, примыкающие к межселенным автомагистралям и железным дорогам |

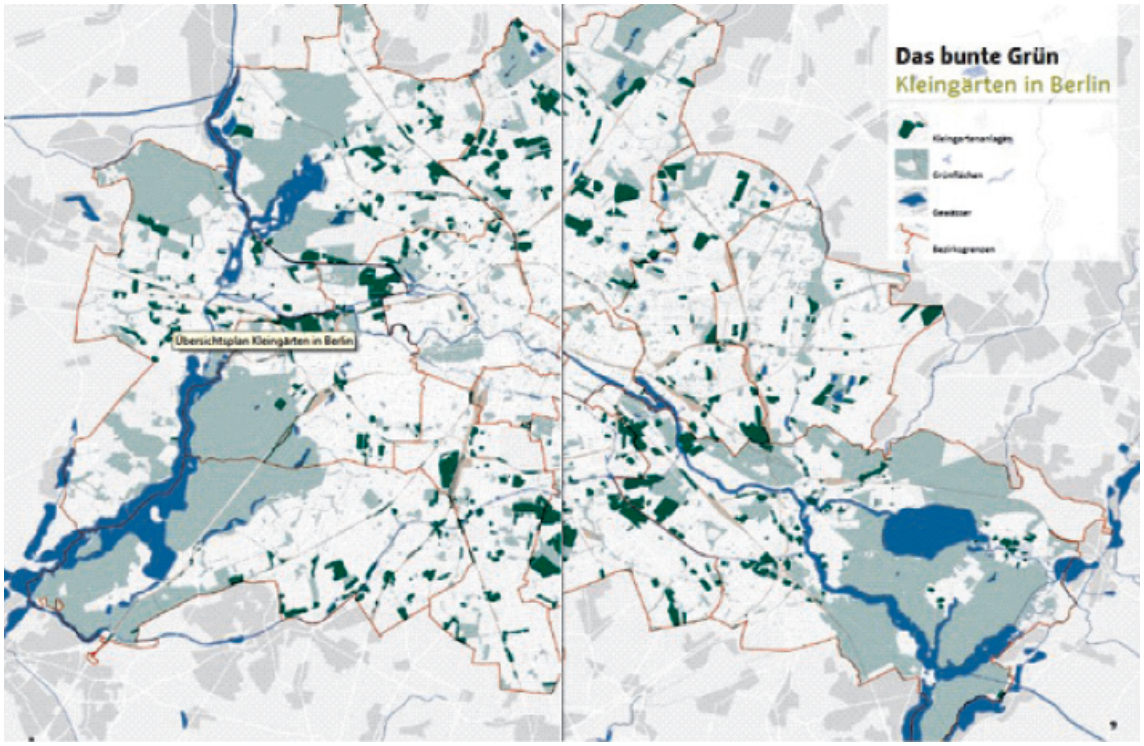


*Рис. 7. Схема расположения поселков вторых жилищ типа «Kleingarten» в структуре Берлина (темно-зеленым цветом обозначены поселки вторых жилищ типа «Kleingarten»). Источник: Das bunte Grűn. Kleingärten in Berlin. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012, 52 S.*

*Рис. 8. Садовые участки под Стокгольмом, Швеция. Источник: [17]*

Садовые дома с приусадебными участками по своим объемно-планировочным параметрам аналогичны Kleingarten. Аналогия особенно заметна на первоначальном этапе становления садоводческих товариществ в период существования Советского Союза. В обоих случаях имелись законодательно установленные ограничения архитектурно-планировочных параметров. Площадь приусадебного участка кляйнгартена – 300 кв. м, садового участка – 400 кв. м (что, с учетом значительных территориальных ресурсов России, несущественно отличается от верхнего предела площади кляйнгартена). Ограничивалась общая площадь домика и его высота: в Германии – соответственно 24 кв. м и 5 м, в России – 25 кв. м и 6 м. Содержание правил организации малых садов и садовых участков также аналогичны: предписана одна и та же функция – занятие садоводством и огородничеством; предусмотрено только временное проживание без права регистрации (прописки), запрещено возведение отапливаемых жилых строений; предоставление участков только проживающим в многоэтажных жилых домах; объединение отдельных вторых жилищ в некоммерческие организации и др. [3] (рис. 9, 10).

*Рис. 9. Садовые дома в районе Светлополянского лесничества близ села Победа в Пензенской области. Октябрь 2014 г. Фото З.З. Зиятдинов*

*Рис. 10. Садоводческое товарищество. Источник: [18]*

**Таблица 6**

Типы поселков вторых жилищ по С.В. Уваровой и В.М. Молчанову

| Тип | Характеристика |
|---|---|
| Сельские поселки | исторически первая форма загородного проживания, сохранившаяся до настоящего времени Объясняется специализацией производства – выделением ремесла и торговли от сельскохозяйственного труда |
| Вилла | комфортабельный частный дом для одной семьи в парке с декоративным садом, расположенный в привилегированных районах города, пригорода, загорода, в курортной зоне. Это жилище компенсационного типа, появляется двойственность или раздвоенность городского жилища |
| Дачные поселки | сформировались в эпоху индустриальных технологий. Располагались дачи сразу за городской чертой, на живописном ландшафте, вдоль железнодорожных магистралей. Дачные дома – это загородное жилище, предназначенное для временного проживания городских семей, Дачные поселки – это продолжение двойственности городского жилища, но для среднего класса. В советском варианте – это деятели культуры, т.е. творческая интеллигенция, управленцы, крупные чиновники – нужные государству люди |
| Садоводческие кооперативы | загородные поселения с усадебной застройкой. Садовые домики – небольшие, одноэтажные жилые дома, которые в основном возводят на малом участке около 0,06 га. Владельцами садовых домиков является основная масса горожан. Используется участок в садоводческом кооперативе для отдыха или для занятий аграрным трудом; Садовые поселки – двойственность городского жилища для трудящихся, для масс, для малоимущих. Транспорт – общественный автомобильный и железнодорожный |
| Коттеджные поселки | комфортабельные односемейные дома с приусадебными участками 0,2–0,4 га. Развитая инфраструктура.. Это тот же дачный поселок, но современный. Владельцы – средний класс: предприниматели, бизнесмены, деятели культуры |
| Экологические поселения | экодома, как новейшей формы исхода горожан в природу. Для максимального самовоспроизводства природной среды участки большой величины (1 га). Горожанин по преимуществу бедный. Жилище дает альтернативные формы жизни и архитектуры.в которых человеческий жизнь интегрирован в природную среду, поддерживает здоровое развитие человека и причиняет наименьший вред природе. Отражает неудовлетворенность постиндустриальным городом |

В XXI веке вторые жилища, тождественные немецким кляйнгартенам, развиваются в ряде стран Азии, Африки и Латинской Америки в качестве средства решения продовольственной проблемы, что иллюстрирует единство и трансграничность тенденций развития второго жилища.

Исследователи С.В. Уварова и В.М. Молчанов в 2007 году в статье «Современные тенденции формирования загородного жилища» выделяют следующие типы поселков вторых жилищ [11] (табл. 6).

Представленная в таблице 6 классификация в целом верно отражает существующие в настоящее время в нашей стране поселки вторых жилищ. Недостатком является выделение поселков по разным признакам (основаниям). Так, дачные поселки и садоводческие кооперативы – это организационно-правовая форма, а виллы – это условное название комфортабельного второго жилища. Экологические поселения – выделены по признаку соответствия требованиям охраны окружающей среды и санитарно-гигиеническим требованиям. Сельские поселки могут представлять собой застроенные виллами экологические поселения. Не учтены распространенные в настоящее время в России такие типы второго жилища, как резиденции и дом-скит.

В настоящее время предлагаются классификации, используемые риэлторами в практике рынка недвижимости (организация сделок по купле-продаже квартир и односемейных домов), представленные в табл. 7, 8 [9; 7; 10].

**Таблица 7**

Классификация поселков вторых жилищ по типам застройки

| Показатели, характеристики | Типы застройки поселков вторых жилищ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | таунхаусы вновых поселках | малоэтажная секционная в существующих и новых поселках | малоэтажная усадебная в существующих поселках | коттеджная застройка в новых поселках |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Период возникновения | с 90-х годов 20 века | до и после 90-х годах 20 века | с 90-х годов 20 века | |
| Доля в общем количестве вторых жилищ | 5 | 8 | 24 | 63 |
| Площадь приусадебного участка, кв. м | ≤ 300 | ≤ 50 | 500–5000 | 400–1500 |
| Стоимость 1 кв. м площади жилища, тыс. руб. на 01.01.15 | ≥ 90 | 60–80 | 30–60 | 100–200 |

В классификациях риэлторов находят отражение, в первую очередь, вторые жилища тех типов, которые наиболее ликвидны по критериям купли-продажи. Не рассматриваются садоводческие товарищества, дачные поселки – потому что они весьма незначительную долю имеют в структуре продаваемой недвижимости и являются эксклюзивом. Различные типы застройки могут встречаться в одном и том же поселке.

Коттеджная застройка в новых поселках, которая имеет наибольшую долю в ассортименте продаваемой недвижимости, подразделяется на классы или категории (табл. 8). Выполненные риэлторами классификации идентичны, что позволяет свести их в одну таблицу (табл. 8).

Риэлторские классификации предназначены для практических целей совершения сделок купли-продажи вторых жилищ. В них фигурирует показатель «стоимость», в котором находят концентрированное выражение другие характеристики и современные тренды развития второго жилища.

Из таблицы видно, что выделяются три основных группы коттеджных поселков: эконом (в графе 2), бизнес (графы 3, 4) и премиум (графы 5, 6, 7). Риэлторы отмечают, что данная классификация не претендует на универсальность, и констатируют, что представление коттеджной застройки как второго жилища весьма условно: со временем она может трансформироваться в первое жилище.

### Заключение

1. До настоящего времени отсутствует общепринятая градостроительная классификация поселков вторых жилищ, которая необходима для выявления тенденций и специфики экспансии второго жилища на международном уровне. Существующие классификации разработаны по разным основаниям в зависимости от поставленных исследователями целей.

**Таблица 8**

Классификация поселков вторых жилищ с коттеджной застройкой

| Показатели, характеристики | коттеджная застройка класса | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | эконом<br>эконом + | бизнес | бизнес+ | премиум | элит | люкс | эксклюзив |
| | | * * * | **** | * * * * * | | | |
| | эконом класс | бизнес класс | | класс premium | | класс de luxe | |
| | D<br>коттеджная застройка | C<br>бизнес-категория | | B<br>высокая категория | | A<br>высшая категория | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 | 7 |
| престижность направления, качество ландшафта, экологические условия | различные направления | экологически благоприятные районы (в случае Подмосковья – Север, Запад, Юго-запад) | | престижные экологически благоприятные районы (в случае Подмосковья – Запад, Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское, Ильинское, Минское шоссе). Территории с такими элементами ландшафта как река, озеро, водохранилище, лес, горы | | | |
| удаленность от поселения основного проживания | ≥ 30 мин* | ≤ 30 мин (для Подмосковья – ≤ 90 мин, 60 км от МКАД) | | ≤ 15 мин (в случае Подмосковья – ≤ 60 мин, в пределах 30 км от МКАД) | | | |
| площадь жилища // приусадебного участка, кв.м | 100–300 // ≤ 1500 | ≥ 300 // ≥ 1500 | ≥ 400 // ≥ 3000 | ≥ 500 // ≥ 50000 | | | |
| число вторых жилищ | ≥ 100 | | | ≤ 100 | | ≤ 40 | |
| стоимость жилища на 01.01.2015, млн руб. и (тыс. $) | ≤ 5 (≤ $300) | ≤ 7,5 (≤ $450) | ≤ 12,5 (≤ $800) | ≤ 20 (≤ $1300) | | ≥ 20 (≥ $1300) | |
| наличие и уровень внутренней и внешней инфраструктур | электроснабжение, частично – водо- и газоснабжение, отсутствие объектов соцкультбыта | требуемое инженерное обеспечение, неполный состав объектов соцкультбыта | | в структуре поселка – спортивные и развлекательные объекты, бассейны, фитнес-центры, пляжи, парки, щколы, детские сады. На прилегающей к поселку территории – крупные спортивные и общественно значимые объекты | | | |

Примечания: настоящая таблица составлена нами (З.З. Зиятдинов) по аналитическим материалам риэлторских фирм. Показатели в скобках даны для Москвы и Подмосковья;

*для города с населением 500000 жителей (на примере Пензы).

Исследователи рассматривают вторые жилища, не имея четкого определения предмета изучения: отсутствует однозначное толкование терминов «второе жилище» и «поселок вторых жилищ», которые трактуются по-разному, – что вызывает несоответствие количества типов и оснований в классификациях поселков.

В рассмотренных классификациях находит отражение тенденция увеличения с течением времени видов и форм поселков вторых жилищ: в ранее опубликованных исследованиях представлена менее широкая их типология сравнительно с последующими публикациями.

2. В большинстве классификаций представлены поселки из стационарных типов второго жилища и не учтены набирающие все большее распространение поселки из мобильных видов жилых ячеек, таких, как автокараваны, дома на воде, дома на передвижных платформах и др. Недостаточно учитывается зарубежный опыт, отсутствует ретроспектива рассмотрения проблемы, не выявлены истоки и тенденции развития изучаемого явления. Классификации без присутствия количественных показателей носят описательный характер и не отражают динамики развития явления «второе жилище». Классификации, в которых не отражены действующие в стране организационно-правовые формы второго жилища, являются оторванными от практики и потому нежизнеспособными и невостребованными.

3. Градостроительная классификация поселков вторых жилищ должна представлять такие характеристики их развития, как:

- абсолютное число и доля различных типов поселков вторых жилищ в общем их количестве и в балансе землепользования как по стране в целом, так и по отдельным регионам;
- объемы инвестиций в строительство поселков вторых жилищ;
- величина поселков вторых жилищ, среднее число участков по каждому типу поселков, потенциал развития и прогноз их распространения в перспективе;
- частота и трудность сообщений между поселками вторых жилищ и местами основного проживания горожан;
- наличие такого вида поселков, как «массивы садоводческих товариществ», которые фактически присутствуют в современной отечественной градостроительной практике, но до настоящего времени изучены в весьма недостаточной мере.

### Список литературы

1. Зиятдинов З.З. Анализ классификаций второго жилища // Градостроительство. – 2014. – № 1 (29). – С. 45–51.

2. Зиятдинов З.З. Второе жилище в структуре города [Электронный ресурс] // Архитектон: известия вузов. – 2013. – № 3(43). – Режим доступа: http://archvuz.ru/2013_3/20.

3. Зиятдинов З.З. Градостроительные аспекты развития второго жилища типа «Kleingarten» [Электронный ресурс] // Архитектон: известия вузов. – 2013. – № 4(44). – Режим доступа: http://archvuz.ru/2013_4/24.

4. Зиятдинов З.З. Градостроительные проблемы развития второго жилища // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2014. – № 1. – С. 25–27.

5. Зиятдинов, З.З. Инновации в изучении второго жилища // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. – 2014. – № 4. – С. 14–19.

6. Каганский, В.Л. Незамеченные революции. Дачный бум // Колокол. – 2003. – № 3, 4 (8, 9).

7. Классификация коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской области. PBL Holding. – СПб., 2007. – 11 с.

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

9. Седых А. Классификация загородной недвижимости Подмосковья [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.rmnt.ru/story/realty/384447.htm.

10. Таран Н. Важные различия: Дача или постоянный дом [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.poselkispb.ru/stati/mneniya/546 21.04.2014.

11. Уварова С.В., Молчанов В.М. Современные тенденции формирования загородного жилища. – http://about-management.ru/sovremennye-tendencii-zagorodnogo-zhilja.php.

12. Шестопалов С.С. Типологическое разнообразие дачных поселений как фактор формирования пригородной зоны // AMIT. – 2010. – № 3 (12).

13. 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.

14. Glasze G. Geschlossene Wohnkomplexe (gated communities): «Enklaven des Wohlbefindens» in der wirtschaftlichliberalen Stadt. ROGGENTHIN, Heike (Hrsg.): Stadt – der Lebensraum der Zukunft? Gegenwärtige raumbezogene Prozesse in Verdichtungsräumen der Erde. / Mainzer Kontaktstudium Geographie, Bd. 7. – Mainz 2001. – P. 39–55.

15. Scherer R. Die Wirtschaftliche Effekte von Zweitwohnungen. Institut für Öffentliche Dinstleistungen und Tourismus. – Bern, 2005. – 23 p.

16. Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Bundesamt für Raumentwicklung ARE. / Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK. – Bern, Juni, 2010.

17. Giardini e orti urbani di Tanto [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.visitsweden.com/svezia/Regioni-e-citta/Stoccolma/Natura-urbana-a-Stoccolma/giaridini-e-orti-urbani-di-Tanto. Дата обращения 30.09.2014.

18. Садоводческое некоммерческое товарищество «№1 ПЭЦЗ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://snt1pecz.ru/ дата обращения 17.06.2016.