

УДК 728.84

*ЗИЯТДИНОВ ЗУФАР ЗАКИЕВИЧ, канд. архитектуры, доцент,  
главный архитектор г. Пензы,  
z.uf@yandex.ru  
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,  
440028 г. Пенза, ул. Титова, 28*

## **ВЛИЯНИЕ ВТОРОГО ЖИЛИЩА НА РЕАЛИЗУЕМОСТЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Отмечена прямо пропорциональная зависимость между объемно-планировочными и стоимостными характеристиками вторых жилищ, расположенных в границах города, и численностью его населения. Показано, что многие садовые участки, расположенные вдоль транспортных магистралей, приобретаются предпринимателями для организации придорожного бизнеса. Даны причины увеличения стоимости и сроков нового строительства вместо сносимых вторых жилищ.

**Ключевые слова:** дачи; садовые дома; второе жилище; генеральный план; градостроительная документация.

*ZUFAR Z. ZIYATDINOV, PhD, A/Professor, Chief Architect,  
z.uf@yandex.ru  
Penza State University of Architecture and Construction,  
28, German Titov Str., 440028, Penza, Russia*

## **THE SECOND HOME IMPACT ON FEASIBILITY OF TOWN PLANNING DOCUMENTATION**

The paper deals with the proportional dependence between the space planning and cost parameters of second homes situated within the city boundaries and its population. It is shown that many of garden areas located along the highways, are purchased by businessmen for the organization of a roadside business. The causes of the increase in the cost and timing of new construction instead of demolished second homes are described in this paper.

**Keywords:** dacha; garden cottage; second home; general layout; planning documentation.

В настоящее время во многих государствах мира наблюдается интенсивное развитие второго жилища, предназначенного для временного пребывания с целью отдыха, занятия садоводством, огородничеством и т. д. [1]. В России распространены такие виды второго жилища, как садовые дома в садоводческих товариществах (наиболее массовый вид второго жилища в стране); 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; городские квартиры для временного пребывания жителей пригородных зон; загородные усадьбы, резиденции, поместья и т. п. Свыше 70 % российских семей имеют второе жилище [2].

Как массовое явление современной градостроительной практики, второе жилище оказывает существенное влияние на реализуемость генеральных планов муниципальных образований и субъектов Российской Федерации, которое до настоящего времени в отечественной и зарубежной литературе не рассматривалось и требует изучения (рис. 1.)



Рис. 1. Садово-дачные массивы в структуре Пензы (Зиятдинов, 3.3. Влияние второго жилища на формирование систем расселения // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. 2016. № 2 (29). С. 63–68)

Исследование показало, что в случаях, когда в градостроительной документации на территориях садоводческих товариществ планируется снос садовых и дачных домов и строительство объектов другого назначения, возникает потенциальный конфликт между девелоперами и правообладателями вторых жилищ. Снос отвергается большинством садоводов, они активно отстаивают свои интересы и законные права.

Одним из показательных примеров нереализуемости проектных решений, планирующих ликвидацию садовых домов, может служить расположенный в границах Москвы СНТ «Речник». Организация работ по ликвидации СНТ началась в 2005 г. Однако, несмотря на неоднократные иски прокуратуры и постановления Кунцевского суда Москвы о сносе незаконных строений в «Речнике», СНТ по-прежнему существует. По состоянию на начало января 2017 г. на территории «Речника» расположено около 200 домов с приусадебными участками (рис. 2).



Рис. 2. СНТ «Речник» на территории Москвы («Речнику» дали право на жизнь. URL: <http://mirnov.ru/arhiv/mn863/mn/12-1.php> (дата обращения: 15.12.2016 г.))

Дело о сносе «Речника» вызвало широкий резонанс в средствах массовой информации. В разбирательствах участвовали депутаты Государственной думы, члены Общественной палаты и президент РФ. В итоге снос приостановлен Генпрокуратурой. По данным «Левада-центра», жителей «Речника» в конфликте с властями поддерживает большинство опрошенных – 49 % [3].

Среди садоводов присутствуют представители истеблишмента: общественные деятели, бизнесмены, представители местных администраций и региональной власти, корреспонденты газет и телевидения. Они, используя административный ресурс, оказывают противодействие сносу вторых жилищ и тем самым влияют на реализуемость градостроительной документации.

Являясь электоратом мэра и депутатов, правообладатели садовых участков лоббируют сохранение садоводческих товариществ, высказывая претензии при рассмотрении градостроительной документации на публичных слушаниях, которые, согласно Градостроительному кодексу РФ, являются обязательными.

Владельцы вторых жилищ инициируют внесение изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки муниципальных образований. Так, в результате переговоров администрации и садоводов в генеральный план Красноярска внесены изменения в части отмены сноса садовых домов в Октябрьском районе города [4].

В случае ликвидации СНТ требуются финансирование работ по оценке подлежащей сносу недвижимости и изымаемых участков, выплата компенсации за землю, строения и зеленые насаждения, затраты на вывоз и утилизацию мусора. Многие расположенные в пределах города садово-дачные участки застроены коттеджами, используемыми как основное жилье. Так, в Пензе таких участков в разных товариществах имеется от 20 до более 70 %, в зависимости от наличия инженерно-технического обеспечения в садоводствах и их удаленности от центральной части города. Капитализация второго жи-

лица в значительной степени определяется его приусадебным земельным участком, который отсутствует у жилища в виде квартиры в многоэтажном доме. Садовый дом средних размеров в Пензе по состоянию на 2016 г. эквивалентен квартире общей площадью 63,3 кв. м.

Наблюдается прямо пропорциональная зависимость между объемно-планировочными и стоимостными характеристиками вторых жилищ, расположенных на городской территории, и численностью его населения: чем крупнее город – тем больше и дороже садовые дома [5]. Стоимость нового строительства на землях ликвидируемых садоводческих товариществ превышает на 25–80 % аналогичный показатель для свободных от застройки участков – величина превышения зависит от конкретных показателей нового строительства: вид разрешенного использования согласно правилам землепользования и застройки, этажность, плотность застройки, наличие и удаленность инженерных коммуникаций, уровень благоустройства и т. д.

Часть домов в структуре садоводческих товариществ в пределах городской черты зарегистрированы как основное жилище, и снос их возможен только после предоставления переселенцам жилых помещений площадью не менее площади сносаемого объекта. В таких случаях девелоперу до осуществления сноса необходимо выполнить ряд мероприятий, требующих затрат времени и материально-денежных ресурсов:

1) приобрести муниципальный земельный участок с аукциона или у его правообладателя путем совершения сделки купли-продажи;

2) разработать проект планировки территории квартала или микрорайона, в котором расположен приобретенный участок;

3) разработать проектную документацию объекта капитального строительства – жилого дома или домов, куда планируется переселение;

4) пройти экспертизу проектной документации и получить разрешение на строительство;

5) построить благоустроенное жилье с необходимой инфраструктурой и инженерным обеспечением;

б) заключить с собственником подлежащего сносу дома договор о предоставлении ему нового жилища, что во многих случаях происходит в ходе долгосрочных судебных разбирательств.

В Записке Всемирной туристской организации от апреля 2010 г. отмечается, что «с течением времени становится все сложнее провести четкую разделительную линию между двумя понятиями: основное жилище и второе жилище, особенно, если во втором жилище проживают длительное время» [1, с. 2].

На состоявшемся в Гамбурге мае 2007 г. конгрессе, посвященном развитию второго жилища в Западной Европе, отмечен «...неконтролируемый процесс трансформации вторых жилищ типа *кляйнгартен (Kleingarten)*, расположенных в границах и пригородах крупных городов, в основном, первое, жилище», а вновь возникающие дома для временного пребывания в большинстве случаев возводятся в виде зданий круглогодичного использования [6, с. 43]. Одним из итоговых основных выводов конгресса явилось утверждение, что независимо от ограничений и запретов, регламентирующих объемно-планировочные параметры второго жилища и не дающих возможность посто-

янного проживания и регистрации в нем основного места жительства, фиксируется все больше случаев использования второго жилища как места постоянного проживания [6, с. 97].

Австрийский исследователь Глоттер (H. Glotter) утверждает: «*Wir hatten zu viele "Kleingartenhäuser" faktisch Wohnhäuser in Kleingartenanlagen in Wien, die nicht regulierbar waren, die illegal waren*» или, по-русски, «*Слишком много садовых домов в Вене фактически превратились в жилые дома, что было нерегулируемо и нелегально*» [Там же, с. 43].

Исследователи А.Г. Махрова, Т.Г. Нефедова, А.И. Трейвиш отмечают, что в Московской области «...все более значительная часть домов в удачно расположенных дачных поселках начинает использоваться для постоянного проживания» [7, с. 63]. В России растет количество расположенных близ крупных городов садовых и дачных участков, застроенных капитальными жилыми домами круглогодичного пользования.

Многие садовые участки, расположенные вдоль транспортных магистралей, приобретаются для организации придорожного бизнеса. Скупив несколько смежных участков, предприниматели проводят процедуру их объединения (в соответствии с Земельным кодексом), инициируют внесение изменений в генеральный план и в правила землепользования и застройки города (согласно Градостроительному кодексу) с целью установить территориальную зону с необходимыми видами разрешенного использования участков. В Пензе репрофилирование садовых участков под придорожное обслуживание присутствует в садоводческих массивах «Каланча» (вдоль федеральной трассы М5) и Барковка (вдоль автомагистрали городского значения в юго-восточной части города).

Строительство на бывших садовых участках таких объектов, как АЗС, АГЗС, СТО, мойки, торговые центры, предприятия общепита, гостиницы, круглосуточные стоянки большегрузного крупногабаритного транспорта, существенно усложняет освоение территории СНТ в связи с необходимостью учитывать их наличие при формировании архитектурно-планировочной структуры застройки: трассировать пешеходную и улично-дорожную сеть с учетом их расположения, соблюдать санитарно-защитные разрывы, определять свободные участки для прокладки сетей инженерно-технического обеспечения и т. д. Выкуп указанных объектов наталкивается либо на нежелание их владельцев лишаться бизнеса, либо на спекулятивный рост цен на выкупаемую недвижимость.

Ряд зарубежных исследователей отмечают, что проблема реализуемости градостроительной документации в связи с экспансией второго жилища актуальна во многих экономически развитых государствах [2, 8–11].

В России и в развитых зарубежных странах наблюдаются идентичные градостроительные тенденции развития второго жилища, которые позволяют прогнозировать усиление его воздействия на реализуемость генеральных планов городских и сельских поселений:

1) перманентное увеличение численности дополнительного загородного жилья и постоянное расширение ареалов его распространения [2, 8];

2) возрастание с течением времени средних значений объемно-планировочных параметров односемейных домов для отдыха и трансформация многих из них в жилые ячейки основного проживания;

- 3) рост с течением времени средней длительности пребывания во второй загородной жилой недвижимости в течение года [2, 9];
- 4) распространение второго жилища в виде квартиры в многоэтажном доме в городах [2, 9];
- 5) рост количества и доли семей, имеющих более одной второй жилой ячейки для временного пребывания [2, 8, 10];
- 6) развитие трансграничности феномена удвоения жилища: рост числа и доли вторых жилищ, принадлежащих нерезидентам [2, 11].

### Выводы

1. Планирование сноса садовых домов, детерминируя конфликт между их правообладателями и девелоперами, существенно снижает уровень реализуемости градостроительной документации на территориях существующих поселков вторых жилищ.

2. Строительство на землях ликвидируемых садоводческих товариществ приводит к увеличению сроков внедрения проектных решений за счет затрат времени на нейтрализацию сопротивления сносу садоводов, имеющих потребность в садово-дачных участках и отстаивающих свои права и законные интересы на владение вторым жилищем, а также за счет выполнения процедур изъятия объектов недвижимости, предусмотренных законодательством.

3. Размещение на территории садоводческих товариществ других функционально-территориальных зон приводит к увеличению стоимости нового строительства ввиду финансовых затрат на компенсацию ущерба от сноса вторых жилищ, на переселение садоводов из домов, зарегистрированных как основное жилище, а также на выкуп объектов общественного обслуживания, построенных посредством выкупа садовых участков и перепрофилирования территорий под общественные функции.

4. Тенденции развития второго жилища аналогичны для многих стран мира и позволяют трактовать его как экзистенциальное проявление практики современного градостроительного проектирования.

### 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 / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2014. – № 1. – С. 25–27.*
3. *Что стало с поселком «Речник», который пытался уничтожить Олег Митволь. – Условия доступа : [http://rusplt.ru/society/rechnik\\_now.html](http://rusplt.ru/society/rechnik_now.html) (дата обращения: 03.01.2017 г.)*
4. *По просьбам дачников в генплан внесли изменения. – Условия доступа : <http://www.trk7.ru/news/45230.html> (дата обращения: 22.05.2015 г.)*
5. *Зиятдинов, З.З. Градостроительная специфика развития второго жилища в российских городах разной величины / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2015. – № 50. – С. 21.*
6. *Kleingarten mit Zukunft – Lebenswerte Stadt // Dokumentation Kongress: 11. Mai 2007. Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2007. – 186 S.*
7. *Махрова, А.Г. Московская область сегодня и завтра. Тенденции и перспективы пространственного развития / А.Г. Махрова, Т.Г. Нефедова, А.И. Трейвиш // Новый хронограф. – 2008. – 16 с.*

8. Dykes, S. The Reluctant Tourist? An Exploration of Second Home Owners' Perceptions of Their Impacts on North Cornwall, UK / S. Dykes // *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*. – 2015. – V. 6. – I. 2. – P. 95–116.
9. Farstad, M. Second Home Owners, Locals and Their Perspectives on Rural Development / M. Farstad, J.F. Rye // *Journal of Rural Studies*. – 2013. – V. 30. – P. 41–51.
10. *The impact of second home tourism on local economic development in rural areas in Norway* / J. Velvin, T.M. Kvikstad, E. Drag, E. Krogh // *Tourism Economics*. – 2013. – № 19 (3). – P. 689–705.
11. Hassanzadeh, B. Second-Home Tourism and Its Role in Rural Development-Views of the Host Communities: the Case of Noshahr, Nur, Mohamoudabad Villages in Iran / B. Hassanzadeh // *Eastern Mediterranean University January, Gazimagusa, North Cyprus*. – 2014. – 123 p.

#### REFERENCES

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. Ziyatdinov Z.Z. Gradostroitel'nye problemy razvitiya vtorogo zhilishcha [Urban planning problems of second home development]. *Akademicheskii vestnik UralNIIProekt RAASN*. 2014. No. 1. Pp. 25–27. (rus)
3. *Chto stalo s poselkom Rechnik, kotoryj pytalsya unichtozhit' Oleg Mitvol'* [What became with Rechnik village which tried to destroy Oleg Mitvol']. Available at: [http://rusplt.ru/society/rechnik\\_now.html/](http://rusplt.ru/society/rechnik_now.html/) Last visited Jan. 2017. (rus)
4. *Po pros'bam dachnikov v genplan vnesli izmeneniya* [At cottagers' requests to make amendments to general layout]. Available at: [www.trk7.ru/news/45230.html/](http://www.trk7.ru/news/45230.html/) Last visited May 2015. (rus)
5. Ziyatdinov Z.Z. Gradostroitel'naya spetsifika razvitiya vtorogo zhilishcha v rossiiskikh gorodakh raznoi velichiny [Urban planning specificity of second homes in Russian cities of different size]. *Arkhitekton: izvestiya vuzov*. 2015. No. 50. P. 21. (rus)
6. *Kleingarten mit Zukunft – Lebenswerte Stadt. Dokumentation Kongress*: 11. Mai 2007. Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2007. 186 p.
7. Makhrova A.G., Nefedova T.G., Treivish A.I. Moskovskaya oblast' segodnya i zavtra. Tendentsii i perspektivy prostranstvennogo razvitiya [Moscow region today and tomorrow. Trends and prospects of spatial development]. *Novyi khronograf*. 2008. 16 p.
8. Dykes S. The Reluctant Tourist? An Exploration of Second Home Owners' Perceptions of Their Impacts on North Cornwall, UK. *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*. 2015. V. 6. Issue 2. Pp. 95–116.
9. Farstad M., Rye J.F. Second home owners, locals and their perspectives on rural development. *Journal of Rural Studies*. 2013. V. 30. Pp. 41–51.
10. Velvin J., Kvikstad T.M., Drag E., Krogh E. The impact of second home tourism on local economic development in rural areas in Norway. *Tourism Economics*. 2013. No 19(3). Pp. 689–705.
11. Hassanzadeh B. Second-home tourism and its role in rural development-views of the host communities: the case of Noshahr, Nur, Mohamoudabad villages in Iran. *Eastern Mediterranean University January, Gazimagusa, North Cyprus*. 2014. 123 p.