



DOI: 10.15593/2224-9826/2018.2.06

УДК 728.84

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ЯВЛЕНИЯ «ВТОРОЕ ЖИЛИЩЕ»

3.3. Зиятдинов

Управление градостроительства и архитектуры администрации города Пензы, Пенза, Россия

О СТАТЬЕ

Получена: 20 декабря 2017
Принята: 26 марта 2018
Опубликована: 29 июня 2018

Ключевые слова:

дачи, садовые дома, второе жилище, коттеджи, пригородная зона, система расселения, поселок вторых жилищ, рекреационная система, система обслуживания, транспортная инфраструктура.

АННОТАЦИЯ

Раскрыты роль и значение экспансии второго жилища в современном градостроительстве. Показаны масштабы развития второго жилища в России и за рубежом. Приведены определения терминов «второе жилище» и «поселок вторых жилищ». Перечислены градостроительные тенденции развития второго жилища: постоянный рост численности вторых домохозяйств; расширение ареалов распространения второго жилища; увеличение средней длительности пребывания во вторых жилищах в течение года; рост числа и доли семей, имеющих во владении несколько вторых жилищ; распространение второго жилища в виде квартиры в городе; расширение с течением времени типологии второго жилища за счет появления его новых видов и форм. Выявлено влияние развития второго жилища на формирование архитектурно-планировочных структур градостроительных систем: развитие систем расселения посредством появления новых поселений сезонного характера – поселков вторых жилищ; развитие транспортной инфраструктуры за счет роста интенсивности автомобильных потоков от городов ко вторым домохозяйствам; изменение приоритетов среди компонентов рекреационных систем в связи с опережающими темпами развития второго жилища сравнительно с объектами коллективного размещения отдыхающих; перестроение системы общественного обслуживания в связи с созданием сервиса по обеспечению удобств проживания во вторых жилищах; снижение степени компактности планировочной структуры городов из-за расположения в ней поселков вторых жилищ. Показано, что второе жилище приводит к изменению структурно-планировочных характеристик формирования городских и сельских поселений и систем расселения. Распространение второго жилища представляет собой масштабное, динамично-экспансивное, полиморфное, многоаспектное, экзистенциальное и естественно необходимое явление современной градостроительной практики.

© ПНИПУ

URBAN PLANNING ASSESSMENT OF "SECOND HOME" PHENOMENON

Z.Z. Ziyatdinov

Management Planning and Architecture of Penza City, Penza, Russian Federation

ARTICLE INFO

Received: 20 December 2017
Accepted: 26 March 2018
Published: 29 June 2018

Keywords:

dachas, garden homes, second home, cottages, suburban, settlement system, the second homes village, recreation system, service system, transport infrastructure.

ABSTRACT

The author reveals the role and significance of the second dwelling expansion in modern urban planning. Shows the extent of the second homes development in Russia and abroad. The definitions of "second home" and "village of second homes". Lists of urban trends in the development of second homes: a constant growth in the number of second households; expanding the distribution areas of the second housing; an increase in the average length of stay in second homes throughout the year; increase the number and percentage of families who are in possession of a few second homes; the proliferation of second homes in the form of apartments in the city; the extension over time of the typology of second homes due to the emergence of new types and forms. Identified impact of the development of a second dwelling on the formation of the architectural-planning structures of urban systems: development of settlement systems through the emergence of new settlements of the seasonal nature of settlements second homes; the development of transport infrastructure due to the growing intensity of traffic flows from the cities to the second household; changing priorities among the components of the recreational system in connection with a faster pace of development of second homes in comparison with the facilities for collective accommodation of tourists; the reformation of public service in connection with the establishment of the service to ensure guests stay in the second housing; reduction in the degree of compactness of the planning structure of the cities because of the location in her settlements second homes. It is shown that the second housing leads to a change in the structural and layout characteristics of the formation of urban and rural settlements and settlement systems. The distribution of the second dwelling is a large-scale, dynamic, expansive, polymorphic, multidimensional, existential and natural necessary phenomenon of the modern urban planning practices.

© PNRPU

Введение

В современном градостроительстве наблюдается глобальное развитие феномена удвоения жилища. В мире перманентно растет количество и доля семей, имеющих наряду с квартирой или домом постоянного проживания домовладение для временного пребывания, расположенное в большинстве случаев за городом. Общее число вторых жилищ в мире превышает 450 млн единиц. Суммарная площадь занимаемой вторыми жилищами земли составляет более 45 млн га, что превышает площади территорий таких отдельно взятых государств, как Германия, Великобритания, Норвегия, Италия и т.д. – всего 134 страны [1]. Количество вторых жилищ постоянно увеличивается. Начиная со второй половины XX в. в развитых странах темпы роста численности вторых домохозяйств превышают темпы роста населения [2], что можно проиллюстрировать на примере Финляндии [2] (рис. 1).

В некоторых регионах доля вторых жилищ достигает 60–80 % от суммарного числа первых и вторых жилищ и в 2–4 раза превышает число первых жилищ. Например, в Швейцарии в кантонах Граубюнден (Graubünden), Валлис (Wallis), Тесин (Tessin), Обвальден (Obwalden) доля вторых жилищ составляет от 75 до 95 % от совокупного числа всех жилых ячеек кантона [3] (рис. 2).

Аналогичные показатели фиксируются в ряде районов Испании, Швейцарии, Дании, Швеции, Норвегии, Мексики, Турции, Доминиканы и других государств [4].

В России свыше 70 % семей имеют второе жилище [5, 6] (рис. 3).

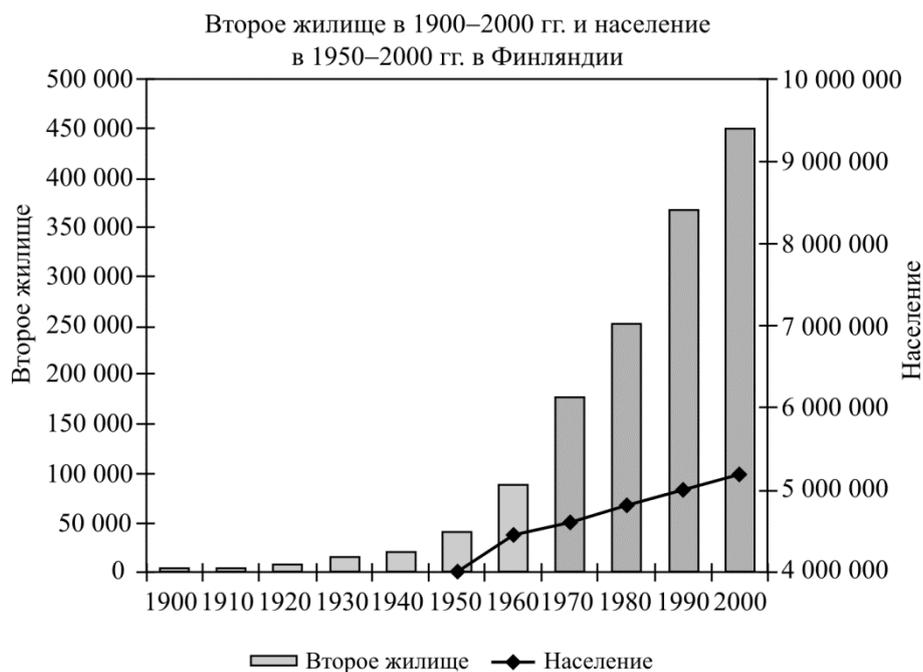


Рис. 1. Динамика роста численности населения и количества вторых жилищ в Финляндии в XX в. Столбцами диаграммы показан рост числа вторых жилищ, ломаной прямой – рост населения. Источник: Hiltunen M.J. Second Housing in Finland – Perspective of Mobility. 13th Nordic Symposium in Tourism and Hospitality. Aalborg. Nov. 4-7, 2004

Fig. 1. The dynamics of population growth and the number of second homes in Finland in the twentieth century. The columns of the chart show the growth in the number of second homes, broken line – population growth. Source: Hiltunen M.J. Second Housing in Finland – Perspective of Mobility. 13th Nordic Symposium in Tourism and Hospitality. Aalborg. Nov. 4-7, 2004

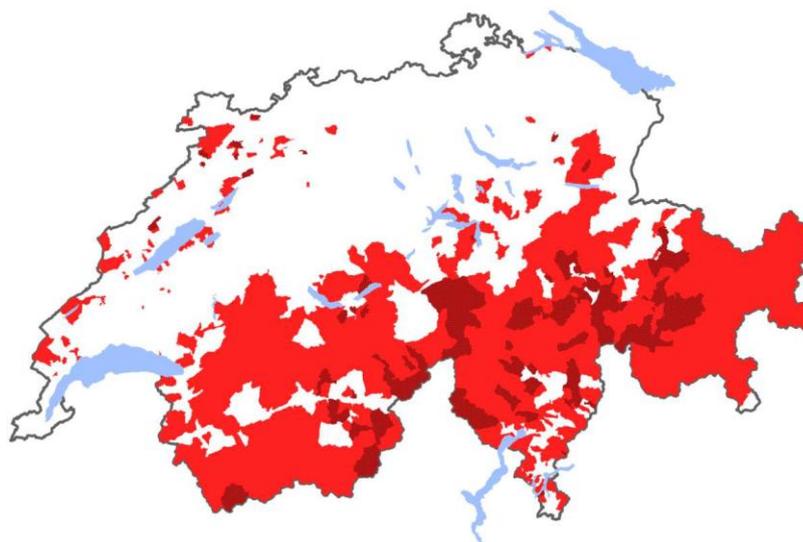


Рис. 2. Швейцария. Красным выделены кантоны с долей вторых жилищ от 20 до 95 % от совокупного числа первых и вторых жилищ. Источник: Scherer R. Die Wirtschaftliche Effekte von Zweitwohnungen. Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus. Bern, 2005, 23 p.
 Fig. 2. Switzerland. Cantons with the share of second homes from 20 to 95 % of the total number of first and second homes are allocated in red. Source: Scherer R. Die Wirtschaftliche Effekte von Zweitwohnungen. Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus. Bern, 2005, 23 p.

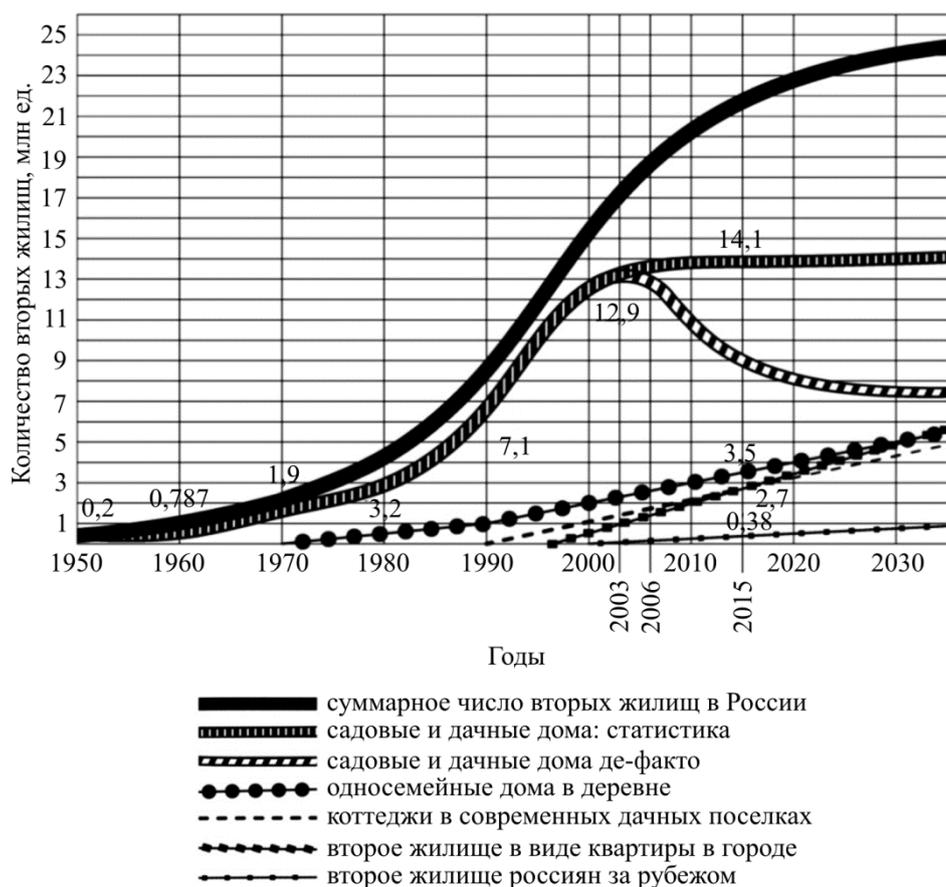


Рис. 3. Динамика развития второго жилища в России
 Fig. 3. Dynamics of second home development in Russia

Второе жилище представляет собой массовое явление современной градостроительной практики, поэтому его развитие не может не отражать экзистенциальные тренды современного градостроительства и поэтому должно получить адекватную градостроительную оценку, которая до настоящего времени в отечественной и зарубежной теории отсутствует и требует соответствующего осмысления.

1. Дефиниции

Для идентификации совокупности классифицируемых объектов в понятийный аппарат исследования введены термины «второе жилище» и «поселок вторых жилищ», даны их определения на основе обобщения и систематизации существующей терминологии по тематике второго жилища и тенденций его развития в разных странах. Определение понятия «второе жилище» дано в развернутом и кратком виде [7].

Развернутое определение: второе жилище – это жилая единица (ячейка) (в виде односемейного дома или квартиры в многоквартирном доме), которая расположена (в большинстве случаев – 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), 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, т.е. местом проживания семьи более половины дней в течение года и местом регистрации ее постоянного проживания.

Поселок вторых жилищ – поселение, большинство жилых единиц которого являются вторыми жилищами [7].

2. Результаты ранее выполненных исследований

Оценка развития второго жилища дана на основе проведенных нами исследований, результаты которых сводятся к следующему:

1. Систематизированы приводимые по отдельности в работах исследователей причины экспансии и функции загородного жилья [6, 8–10], а также выявлены ранее не изученные градоформирующие функции второго жилища, выражающиеся во влиянии развития второго жилища на формирование архитектурно-планировочных структур градостроительных систем разных уровней [1, 3].

2. Систематизированы основные типы второго жилища и поселков вторых жилищ в России и даны их количественные и качественные характеристики: садовые дома в садоводческих товариществах – наиболее массовый тип второго жилища в РФ; государственные, ведомственные и кооперативные дачи советского периода; односемейные дома с приусадебными участками в современных загородных дачных поселках; эксплуатируемые городскими жителями пустующие дома в сельских поселениях, в том числе в экопоселениях; арендуемые у местного населения индивидуальные дома и отдельные помещения; городские квартиры для временного пребывания; загородные усадьбы, резиденции, виллы, замки, поместья и т.п. [11, 12].

3. Выявлены градостроительные тенденции развития второго жилища.

3.1. Постоянный рост численности вторых жилищ; опережающие темпы распространения второго загородного жилья сравнительно с темпами увеличения численности населения в развитых странах [1, 3, 5]. Экстраполяция данной тенденции позволяет прогнозировать превышение количества домов временного пребывания над численностью основных жилых ячеек постоянного проживания.

3.2. Расширение ареалов распространения второго жилища; рост средней удаленности вторых жилищ от мест основного проживания; рост доли авиасообщений в передвижениях во вторые жилища и обратно [13–15] (рис. 4).

3.3. Рост приобретений вторых жилищ жителями односемейных домов с приусадебными участками, в том числе жителями сельских поселений. Данный тренд опровергает выдвигаемое рядом исследователей утверждение о наличии потребности во втором жилище исключительно у жителей многоквартирных домов без приусадебных участков [13, 14, 16, 17].

3.4. Ревитализация стагнирующих и деградирующих сел в новом качестве поселков вторых жилищ за счет приобретений не востребовавшихся сельских односемейных домов горожанами с целью временного пребывания в сельском поселении [10, 12, 15].

3.5. Увеличение с течением времени средней длительности пребывания горожан во вторых жилищах, детерминированное ростом продолжительности свободного времени, ухудшением экологических условий проживания в городах и возрастанием среднего качества жизни населения до уровня, позволяющего иметь загородный дом для временного пребывания [18].



Рис. 4. Массивы садоводческих товариществ в Ленинградской области (выделены темно-зеленым). Источник: www.oblmap.ru. Сопоставление с масштабом карты показывает, что массивы могут иметь габаритные размеры более 10 км

Fig. 4. Arrays of horticultural associations in the Leningrad region (highlighted in dark green). Source: www.oblmap.ru. Comparison with the map scale shows that arrays can be larger than 10 km

3.6. Повышение с течением времени среднего уровня объемно-планировочных параметров вторых жилищ до значений аналогичных характеристик первых жилищ; рост доли расположенных в функционирующих сельских поселениях односемейных домов, трансформировавшихся во второе жилище; расширение функциональной программы второго жилища до перечня основных функций первого жилища; уменьшение доли арендуемых вторых жилищ при росте их доли, находящихся в собственности [1, 3, 5, 18].

3.7. Развитие трансграничности второго жилища: рост количества и доли вторых жилищ, приобретаемых нерезидентами, причем более высокими темпами сравнительно с ростом числа и доли вторых жилищ внутри страны, особенно в экономически развитых странах; увеличение числа стран размещения вторых жилищ нерезидентов, особенно в Европе, Центральной Америке и Азии [19]. В качестве примера можно рассмотреть Англию, где начиная с 2008–2009 гг. число принадлежащих англичанам вторых жилищ в границах Англии становится меньше, чем вне Англии (рис. 5).

3.8. Развитие градостроительной тенденции наличия у одной семьи нескольких вторых жилищ. (Зарубежные исследователи называют все дополнительные жилые ячейки в собственности одной семьи именно «вторыми жилищами», а не второе, третье, четвертое и т.д. – в настоящем исследовании принят такой же подход [20]).

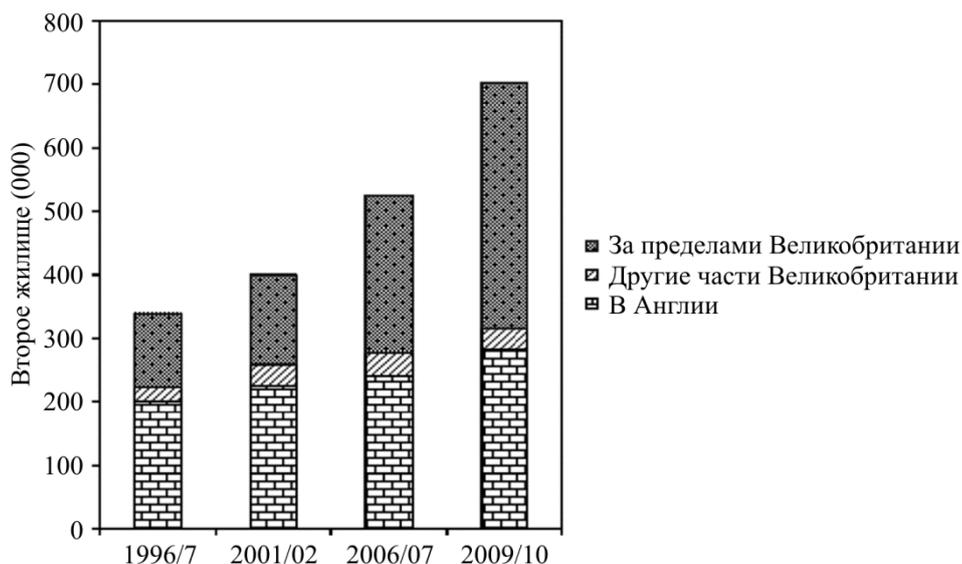


Рис. 5. Количество принадлежащих англичанам вторых жилищ на территории и вне Англии. Источник: Roca Z. Second Homes and Tourism in Europe: Lifestyle Options and Policy Implications. TERCUD – Territory, Culture and Development Research Center. Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias Lisbon. 1st INTERNATIONAL FORUM ON RESIDENTIAL TOURISM. Arcavacata di Rende / Amantea, Calabria – Italy, 14–15 December 2012. 71 p.

Fig. 5. The number of second homes owned by the British in and out of England. Source: Roca Z. Second Homes and Tourism in Europe: Lifestyle Options and Policy Implications. TERCUD – Territory, Culture and Development Research Center. Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias Lisbon. 1st INTERNATIONAL FORUM ON RESIDENTIAL TOURISM. Arcavacata di Rende / Amantea, Calabria – Italy, 14–15 December 2012. 71 p.

3.9. Распространение второго жилища в виде квартиры в городе в структуре городских поселений, приобретение дополнительного жилья селянами в больших и крупных городах [21].

3.10. Развитие процессов субурбанизации: миграция горожан в расположенные в пригородах вторые жилища для постоянного проживания; более быстрый рост населения пригородных зон сравнительно с городами в целом, где плотность падает [22–26].

3.11. Расширение с течением времени типологии второго жилища за счет появления его новых видов и форм: плавучие дома [28], дома на деревьях, подводные, экодома, караванги, квартиры в малом городе, коттедж в городе основного проживания наряду с коттеджем – первым жилищем и т.д.; появление новых видов и форм владения вторым жилищем: таймшер..., вскладчину и т.д. [3, 5, 11, 12].

В таблице сведены тенденции развития второго жилища в России в последние десятилетия XX и начала XXI в.

4. Выявлено активное многоаспектное влияние развития второго жилища на формирование архитектурно-планировочных структур градостроительных систем разных уровней.

4.1. Трансформируются системы расселения разных уровней. Получают качественный скачок их территориально-планировочные, транспортно-инфраструктурные и социально-экономические характеристики за счет:

– появления новых поселений сезонного характера – поселков вторых жилищ, численность которых на порядок превышает число существующих городских и сельских поселений в структуре областных систем расселения (поселков в пригородных зонах) [27];

– роста в 10–20 раз интенсивности прямых и обратных связей (маятниковые миграционные потоки владельцев вторых жилищ) между элементами систем расселения [26, 29] (рис. 6).

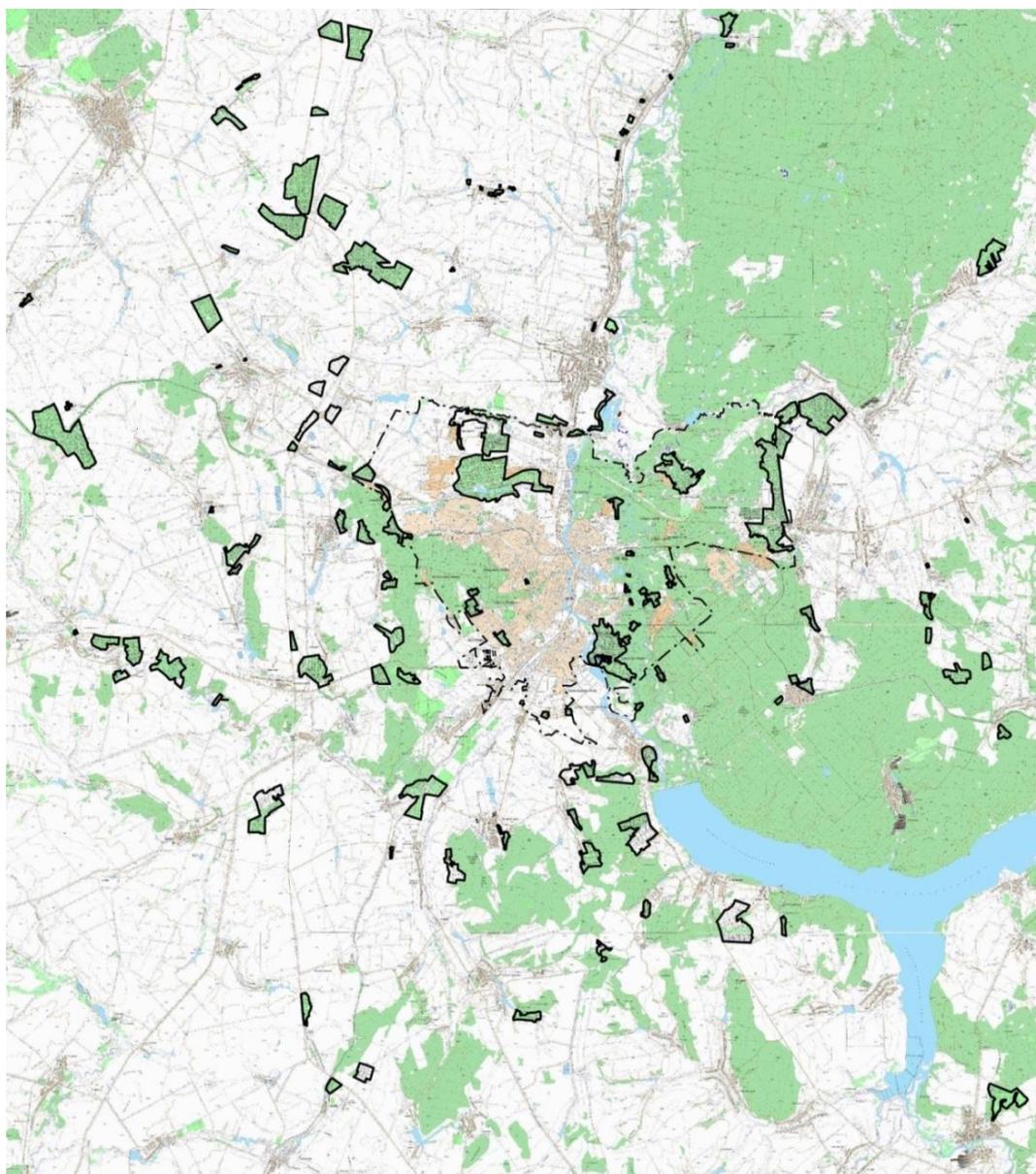


Рис. 6. Схема локаций вторых жилищ жителей Пензы в границах областного центра и в его пригородной зоне. Источник: Зиятдинов З.З. Влияние второго жилища на формирование систем расселения // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2016. № 2. С. 63–69

Fig. 6. Diagram of locations of second homes of inhabitants of Penza within the boundaries of the regional center and its suburban area. Source: Ziyatdinov Z. Z. the Effect of second homes on the formation of settlement systems // the Academic Bulletin of the Ural Sri project raabs. 2016. No. 2. P. 63–69

4.2. Происходит переоценка приоритетов в рекреационных системах за счет того, что темпы увеличения количества и вместимости вторых жилищ существенно опережают темпы строительства отелей и гостиниц и число койко-мест в объектах коллективного размещения отдыхающих [30]. Развитие второго жилища приобретает все более существенное значение в рекреационном обслуживании населения многих государств (рис. 7).

Современные тренды расширения ареалов второго жилища в России
Modern trends of expansion of areas of the second dwelling in Russia

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 «плавучий дом»												■	■	■
Распространение мобильных видов второго жилища (караванingi)												■	■	■

Примечание: 1. ВЖ – второе жилище. 2. Распространение второго жилища в необычных средах: имеется в виду на деревьях, подземные, подводные. 3. Данные на период после 2017 г. – прогнозные.

4.3. Развитие второго жилища оказывает существенное влияние на формирование транспортных инфраструктур градостроительных систем различного уровня посредством увеличения интенсивности транспортных потоков от мест проживания и приложения труда к местам расположения вторых жилищ и в обратном направлении [31, 32] (рис. 8).

4.4. Получает развитие система обслуживания за счет предоставления сервиса по обеспечению удобств проживания во вторых жилищах: торговля, общественное питание, АЗС, юридическое и проектное обеспечение, детские дошкольные учреждения с кратковременным режимом работы и т.д. [33, 34].

4.5. Меняется аксиология жилищного строительства. Проектируя многоэтажный жилой дом в городе, мы заранее задаем две стройплощадки: одну – на территории города, на месте расположения многоквартирного дома, а другую, которая неизбежно возникает в результате его строительства, – на месте расположения дачных и садовых домов. В связи с этим возникает необходимость рассмотрения альтернативы: с одной стороны – малоэтажная жилая застройка с приусадебными участками, которая исключает развитие второго жилища; с другой стороны – многоэтажная жилая застройка и загородные вторые жилища ее жителей [35–37].

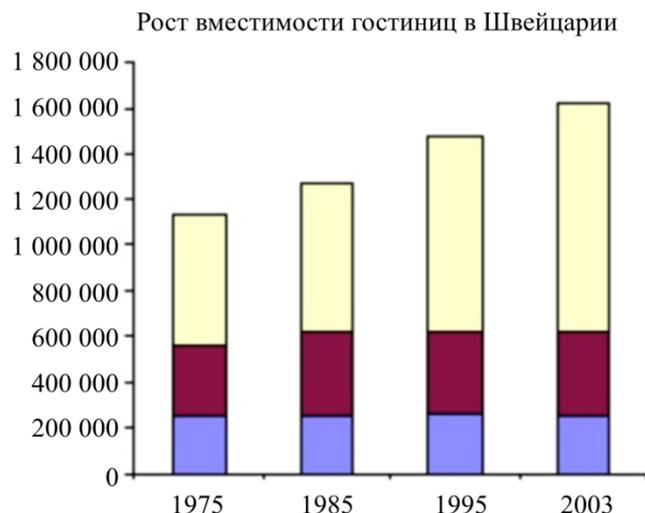


Рис. 7. Рост количества вторых жилищ и гостиниц, отелей за период с 1975 по 2003 г. На диаграмме обозначены: светло-желтым тоном – вместимость (койко-мест) вторых жилищ в виде квартир в многоэтажных жилых домах; темно-розовым – вместимость вторых жилищ в виде квартир, используемых временно в период выходных дней, отпуска и т.д.; синим – вместимость отелей

Fig. 7. The increase in the number of second homes and hotels for the period from 1975 to 2003. The diagram shows: light yellow tone-capacity (beds) of second dwellings in the form of apartments in multi-storey residential buildings; dark pink-the capacity of second dwellings in the form of apartments used temporarily during working days, holidays, etc.; blue-hotel capacity



Рис. 8. Интенсивность транспортных потоков жителей Хельсинки к расположенным на территории Финляндии вторым жилищам. Источник: Hiltunen M.J., Rehunen A. Second home mobility in Finland: Patterns, practices and relations of leisure oriented mobile lifestyle. Fennia. 2014. 192: 1. P. 1–22

Fig. 8. The intensity of traffic flows of Helsinki residents to second dwellings located in Finland. Source: Hiltunen M.J., Rehunen A. Second home mobility in Finland: Patterns, practices and relations of leisure oriented mobile lifestyle. Fennia is. 2014. 192: 1. P. 1–22

4.6. Снижается степень компактности генеральных планов городов – за счет включения в их структуру поселков вторых жилищ, которые оказываются в границах черты поселения ввиду его территориального роста [1, 37, 38].

4.7. Уменьшается численность и плотность постоянно проживающего населения города посредством трансформации части городских квартир во вторые жилища, используемые для временного пребывания [1, 34, 39].

4.8. Снижается степень реализуемости градостроительной документации, когда планируется перепрофилирование территорий поселков вторых жилищ под другое назначение. Снос домовладений приводит к увеличению стоимости нового строительства ввиду финансовых затрат на компенсацию ущерба от сноса вторых жилищ, на переселение садоводов из той части домов, которые зарегистрированы как основное жилище, а также на выкуп объектов придорожного сервиса, построенных ранее предпринимателями на скупленных садовых участках вдоль магистральных дорог [1, 32, 40].

4.9. Снижается эффективность экономического функционирования города. Многие поселки вторых жилищ по мере территориального роста городов оказались внутри городской черты и, являясь территориями с низкой плотностью застройки, с малым КПД, особенно в зимнее время, детерминировали уменьшение экономической эффективности функционирования городских поселений из-за необходимости объезда дачных территорий, что вызывает удлинение транспортно-пешеходных и инженерно-технических коммуникаций, рост единовременных и эксплуатационных затрат на строительство и содержание городских улиц и дорог и линейных объектов инженерного обеспечения, а также увеличение средней дальности и средней трудности пешеходных и транспортных передвижений и пассажиро- и грузоперевозок [1, 31]. Такая градостроительная ситуация сложилась, например, в Пензе (рис. 9).

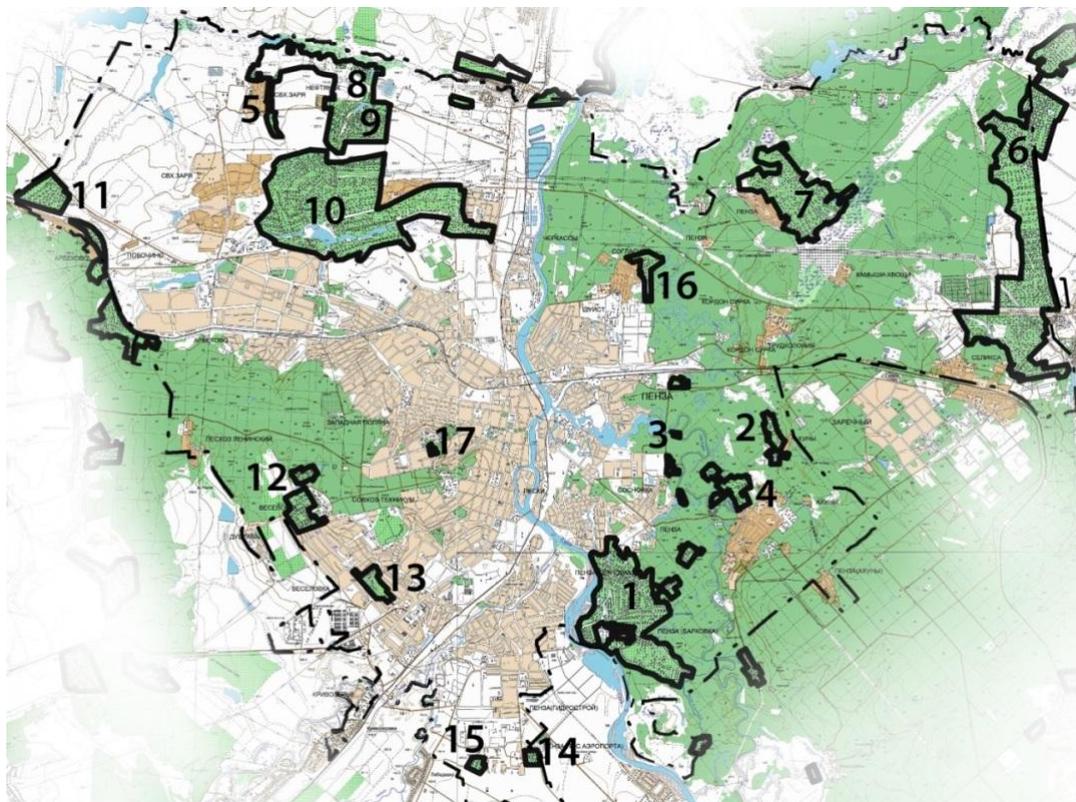


Рис. 9. Схема генерального плана Пензы 2008 г.
Fig. 9. The General layout of Penza, 2008

3. Роль и значение развития второго жилища в современной градостроительной теории и практике

Количественные изменения в развитии второго жилища с объективной необходимостью приводят к значительным качественным переменам градостроительных условий жизнедеятельности большинства населения развитых стран мира, а также к значительным существенным трансформациям градостроительной ситуации во многих регионах планеты.

Второе жилище отражает новый тренд освоения пространства. При поездках в загородный дом правообладатели вторых жилищ выезжают за пределы городов, переходя на новые уровни градостроительных систем: жизнедеятельность без второго жилища в пространстве одной системы – города или сельского поселения – переходит на уровни проживания в более крупных системах – город и пригороды, районная и областная системы расселения, система расселения страны (в случае второго жилища в другом регионе), международная система расселения (при наличии у семьи жилья для временного пребывания за рубежом).

Распространение второго жилища вызывает взрывной рост дальности передвижений, которая превышает в десятки и сотни раз дальность культурно-бытовых и трудовых сообщений горожан. Растет доля трансрегиональных, трансграничных и трансконтинентальных поездок во вторые жилища. Переоцениваются представления о пространственно-временном континууме и формируется качественно новое мировидение: расстояния становятся более преодолимыми, а пространства – более достижимыми.

Трансграничная экспансия второго жилища является продуктом глобализации и способствует перманентному территориально-пространственному сближению, взаимопроникновению и слиянию градостроительных систем разных уровней, дополнительному усилению взаимосвязей между ними ввиду усиления существующих и появления новых межгосударственных и межконтинентальных маятниковых авто-, авиа- и железнодорожных потоков владельцев вторых жилищ и за счет увеличения финансирования строительства и эксплуатации загородного жилья нерезидентами.

Развитие второго жилища приводит к изменению структуры двух интегральных показателей жизнедеятельности людей – расходов финансов и затрат времени.

1. Увеличение расходов финансов за счет:

- прямых инвестиций от частных владельцев вторых жилищ, а также бюджетов разных уровней по программам развития второго жилища в системах расселения;
- косвенных инвестиций – через привлечение людских, энергетических, земельных, строительных и других ресурсов для создания и функционирования второго жилища.

2. Увеличение затрат времени, уделяемого на развитие второго жилища:

- рост доли свободного времени на передвижения во второе жилище и обратно и на пребывание в нем, в том числе при удаленной работе;
- рост доли рабочего времени на выполнение строительно-монтажных работ по возведению загородного жилья и работ по его содержанию и инженерно-техническому обеспечению.

Появление дополнительной жилой ячейки формирует систему из двух элементов – первого и второго жилищ – с прямыми и обратными взаимосвязями и иерархическими отношениями между ними. Второе жилище, не исключая преимуществ основного места жительства, компенсирует его недостатки и добавляет новые преимущества в виде более благоприятных (сравнительно с городом) экологических условий и наличия приусадебного земельного участка. Возникает синергетический эффект: система обладает новыми качест-

вами, отсутствующими у ее элементов. Первое и второе жилища, существуя в одной системе, становятся дополнением и продолжением друг друга. Поэтому две жилые ячейки, загородную и городскую, можно рассматривать как пространственно отдаленные друг от друга части одного жилища, которые могут трансформироваться одно в другое при условии, что длительность пребывания в загородном доме превысит время нахождения в основном жилье.

Приобретение загородного жилья для временного пребывания изменяет образ жизни своих владельцев и отражает формирование новых стандартов жизнедеятельности: унифицировано-стандартизированный малоподвижный городской образ жизни обогащается периодическим пребыванием в сельской среде с доминирующим естественным природным окружением и необходимостью физической работы из-за частичного присутствия натурального хозяйства.

Возрастает степень территориальной свободы человека за счет появления связанных со вторым жилищем новых пространственных и информационно-коммуникационных модальностей, которые возрастают в случае наличия у семьи нескольких вторых жилищ и при росте удаленности загородных домов от мест основного проживания.

Происходит изменение статуса людей – они становятся землевладельцами и обладателями дополнительного недвижимого имущества в виде приусадебного участка при втором жилище, который наращивает со временем свою капитализацию, и объектов капитального строительства на этом участке. Появляется возможность получения доходов от реализации продукции, созданной во время пребывания во втором жилище, а также от заключения сделок купли-продажи объектов недвижимости на участке загородного дома.

Второе жилище приводит к изменению структурно-планировочных характеристик формирования городских и сельских поселений и систем расселения:

- 1) изменение структуры землепользования в связи с увеличением доли земель под вторыми жилищами;
- 2) увеличение суммарных площадей застроенных территорий в пределах городских поселений и систем расселения разных уровней;
- 3) увеличение удельной площади жилья и приусадебных участков в расчете на 1 жителя градостроительной системы;
- 4) перераспределение долей собственности на средства производства в виде земельных ресурсов;
- 5) рост коэффициентов застройки и плотности застройки;
- 6) корректировка баланса территориально-функционального зонирования в документах градостроительного планирования, в первую очередь в генеральных планах и правилах землепользования и застройки муниципальных образований и регионов;
- 7) изменение фактических и расчетных существующих и перспективных показателей потребления ресурсов инженерно-технического обеспечения;
- 8) снижение коэффициента компактности планов городов за счет включения в их структуру вторых жилищ;
- 9) снижение степени реализуемости генеральных планов городов из-за сопротивления владельцев второго жилища его сносу;
- 10) синусоидальные еженедельные и сезонные колебания численности и плотности населения городов и пригородных зон ввиду поездок жителей во вторые жилища и т. д.

Явление «второе жилище» вторгается во многие сферы жизнедеятельности современного общества: 1) в промышленность – за счет производства материалов и изделий для возведения второго жилища и проживания в нем; 2) в сельское хозяйство – посредством выращивания растительных продуктов питания на приусадебных участках дополнительной загородной недвижимости; 3) в торговлю – в связи с товарно-денежными отношениями; 4) в транспорт – из-за передвижений во второе жилище и обратно; 5) в экономику –

ввиду налоговых и других отчислений по поводу второго жилища; б) в систему общественного обслуживания – путем строительства объектов торговли, общественного питания, придорожного сервиса, рассчитанных на потребление населением поселков вторых жилищ; 7) в медийное пространство – через освещение проблем садоводов и дачников в средствах массовой информации; 8) в культуру – в которой жизнь на даче адекватно отражена; 9) в быт – как составляющую жизнедеятельности людей; 10) в архитектуру и градостроительство – возникновение новых построек и поселков; 11) в систему права, включая налоговое и земельное законодательство, – посредством появления касающихся развития второго жилища нормативно-правовых актов и т.д.

Заключение

1. Распространение второго жилища представляет собой масштабное, динамично-экспансивное, полиморфное, многоаспектное, экзистенциальное и естественно необходимое явление современной градостроительной практики, которое не учитывается при разработке градостроительной документации и приводит к неуправляемо-непредсказуемым, спонтанно-стихийным и во многих случаях одиозным траекториям развития градостроительных систем.

2. Территориально-пространственная экспансия второго жилища отражает такие ключевые тренды современного градостроительства, как нарастание субурбанизации и территориальный рост городов за пределы их административных границ, интенсификация формирования агломераций и конурбаций, слияние и переплетение градостроительных систем разных уровней, градостроительная глобализация современного мира.

3. Явление «второе жилище» выражает противоречие между теряющими актуальность материально-пространственными формами жизнедеятельности общества и новым ее содержанием, соответствующим достижениям научно-технологической революции XXI в., прежде всего в транспортных, строительных и информационно-коммуникационных технологиях, а также маркирует наступление новой градостроительной эпохи, которая предложит новые формы архитектурно-планировочной организации градостроительных систем в соответствии с ментальным отказом горожан от жилища в виде квартиры в многоэтажном доме, капитализация которой со временем снижается, и переориентацией общественного сознания на развитие односемейного жилища с приусадебными участками, стоимость которых с течением времени возрастает, а также в соответствии с требованиями улучшения экологических характеристик и повышения уровня комфортности проживания в городских поселениях.

Библиографический список

1. Зиятдинов З.З. Градостроительные проблемы развития второго жилища // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2014. – № 1. – С. 25–27.
2. Farstad M., Rye J.F. Second home owners, locals and their perspectives on rural development // Journal of Rural Studies. – 2013. – Vol. 30. – P. 41–51.
3. Зиятдинов З.З. Территориально-пространственная экспансия второго жилища // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. – 2016. – № 4. – С. 42–46.
4. Anabestani A. Effects of second home tourism on rural settlements development in Iran (case study: Shirin-Dareh Region) // International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research. – 2014. – Vol. 8, iss. 1. – P. 58–73.

5. Зиятдинов З.З. Второе жилище в теории градостроительства // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. – 2016. – № 5. – С. 26–29.
6. Трейвиш А.И. «Дачеведение» как наука о втором доме на Западе и в России // Известия РАН. Серия: Географическая. – 2014. – № 4. – С. 22–32.
7. Зиятдинов З.З. Определение понятия «второе жилище» // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2015. – № 1. – С. 51–55.
8. 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.
9. Ursic S., Misetic R., Misetic A. New perspectives on sustainable development of second homes in Croatia: strategic planning or proliferation of building? // Urban Planning and Architecture Design for Sustainable Development, 14–16 October 2015. – 2016. – P. 80–86.
10. Аверкиева К.В., Нефедова Т.Г. Дачная «колонизация» российской глубинки. Пример Костромской области // Мир России. – 2016. – № 1. – С. 103–128.
11. Зиятдинов З.З. Анализ классификаций поселков вторых жилищ // Научное обозрение. Технические науки. – 2016. – № 5. – С. 45–57.
12. Зиятдинов З.З. Градостроительная классификация второго жилища // Научный вестник Воронежского ГАСУ. Строительство и архитектура. – 2015. – Вып. № 2 (38). – С. 131–141.
13. 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 p.
14. Махрова А.Г., Медведев А.А., Нефедова Т.Г. Садово-дачные поселки горожан в системе сельского расселения // Вестник Московского государственного университета. Серия. География. – 2016. – № 2. – С. 64–74.
15. Зиятдинов З.З. Ареалы распространения второго жилища // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2015. – № 3. – С. 43–49.
16. Трейвиш А.И. Сельско-городской континуум: судьба представления и его связь с пространственной мобильностью населения // Демографическое обозрение. – 2016. – Т. 3, № 1. – С. 52–70.
17. Gomes R. Second home tourism and governance: The perception of stakeholders in the Algarve // University of Algarve. Faculty of Economics. FARO. – 2015. – 119 p.
18. Зиятдинов З.З. Градостроительная тенденция: рост длительности пребывания во втором жилище // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. – 2016. – № 6. – С. 11–15.
19. Зиятдинов З.З. Транснациональность явления «второе жилище» // Градостроительство. – 2014. – № 3. – С. 44–56.
20. Зиятдинов З.З. Градостроительная тенденция: несколько вторых жилищ у одной семьи // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2015. – № 4. – С. 14–18.
21. Зиятдинов З.З. Второе жилище в структуре города [Электронный ресурс] // Архитектон: известия вузов. – 2013. – № 3 (43). – URL: <http://archvuz.ru/> (дата обращения: 15.12.2016).
22. Махрова А.Г. Дачная мобильность горожан в России: региональный разрез // Градостроительство. – 2016. – № 41. – С. 41–46.
23. Махрова А.Г. Особенности стадийного развития московской агломерации // Вестник московского университета. Серия 5: География. – 2014. – № 4. – С. 10–16.

24. Русанов А.В. Специфика дачной субурбанизации в России на примере Московского региона // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2015. – № 6 (42). – С. 232–245.
25. Зиятдинов З.З. Влияние второго жилища на формирование систем расселения // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2016. – № 2. – С. 63–69.
26. 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.
27. Зиятдинов З.З. Инновации в изучении второго жилища [Электронный ресурс] // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. – 2014. – № 4. – С. 11–15.
28. Зиятдинов З.З. Второе жилище типа «плавающий дом» [Электронный ресурс] // Архитектон: известия вузов. – 2014. – № 5 (45). – URL: <http://archvuz.ru/> (дата обращения: 15.12.2016).
29. Трейвиш А.И. Сельско-городской континуум: судьба представления и его связь с пространственной мобильностью населения // Демографическое обозрение. – 2016. – Т. 3, № 1. – С. 52–70.
30. Зиятдинов З.З. Влияние второго жилища на формирование рекреационных систем // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2014. – № 3. – С. 39–44.
31. 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.
32. Зиятдинов З.З. Влияние второго жилища на формирование транспортных систем // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2015. – № 2. – С. 46–53.
33. Clivaz C. Acceptance of the initiative on second homes Emergence of a new development model for Swiss winter sports resorts? // Hors-Série. – 2013. – P. 28–38.
34. Зиятдинов З.З. Влияние второго жилища на формирование сектора обслуживания градостроительных систем // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2016. – № 4. – С. 13–18.
35. Hilbert C., Schöni J. The housing market impacts of banning second home investments // London School of Economics, Centre for Economic Performance & Spatial Economics Research Centre. – May 29, 2016. – 50 p.
36. Hilber C., Schoeni O. The housing market impacts of constraining second home investments // SERC Discussion Paper 204. – August 2016. – 55 p.
37. Зиятдинов З.З. Обоснование типов и этажности жилой застройки небольших городов с учетом второго жилища [Электронный ресурс] // Архитектон: известия вузов. – 2014. – № 5 (45). – URL: <http://archvuz.ru/> (дата обращения: 15.12.2016).
38. 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. – Vol. 6, iss. 2. – P. 95–116.
39. Caldwell M. Dacha Idylls. Living organically in Russia's countryside // Berkeley. Los Angeles. L.: University of California Press, 2011. – 200 p.
40. Strandell A.C., Hall M. Impact of the residential environment on second home use in Finland – Testing the compensation hypothesis // Landscape and Urban Planning. – 2015. – Vol. 133. – P. 12–23.

References

1. Ziyatdinov Z.Z. Gradostroitel'nye problemy razvitiya vtorogo zhilishcha [Urban planning problems of development of the second home]. *Akademicheskij vestnik UralNIIProekt RAASN*, 2014, no. 1, pp. 25-27.
2. Farstad M., Rye J.F. Second home owners, locals and their perspectives on rural development. *Journal of Rural Studies*, 2013, vol. 30, pp. 41-51.
3. Ziyatdinov Z.Z. Territorial'no-prostranstvennaya ehkspansiya vtorogo zhilishcha [Spatial expansion of the second home]. *Vestnik BGTU im. V.G. SHuhova*, 2016, no. 4, pp. 42-46.
4. Anabestani A. Effects of second home tourism on rural settlements development in Iran (case study: Shirin-Dareh Region). *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 2014, vol. 8, iss. 1, pp.58-73.
5. Ziyatdinov Z.Z. Vtoroe zhilishche v teorii gradostroitel'stva [Second home in the theory of urban planning]. *Vestnik BGTU im. V.G. SHuhova*, 2016, no. 5, pp. 26-29.
6. Trejvish A.I. "Dachevedenie" kak nauka o vtorom dome na zapade i v Rossii ["Dachaidan" as a science of the second house to the West and in Russia]. *Izvestiya Rossijskoj akademii nauk. Seriya geograficheskaya*, 2014, no. 4, pp. 22-32.
7. Ziyatdinov Z.Z. Opredelenie ponyatiya «vtoroe zhilishche» [Definition of "second home"]. *Akademicheskij vestnik UralNIIProekt RAASN*, 2015, no. 1, pp. 51-55.
8. 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.
9. Ursic S., Misetic R., Misetic A. New perspectives on sustainable development of second homes in Croatia: strategic planning or proliferation of building? *Urban Planning and Architecture Design for Sustainable Development*, 14-16 October 2015, 2016, pp. 80 – 86.
10. Averkieva K.V., Nefedova T.G. Dachnaya «kolonizaciya» rossijskoj glubinki. Primer Kostromskoj oblasti [Suburban "colonization" of the Russian hinterland. An example of the Kostroma region]. *Mir Rossii*, 2016, no.1, pp. 103 – 128.
11. Ziyatdinov Z.Z. Analiz klassifikacij poselkov vtoryh zhilishch [Analysis of classifications of second homes settlements]. *Nauchnoe obozrenie. Tekhnicheskie nauki*, 2016, no. 5, pp. 45-57.
12. Ziyatdinov Z.Z. Gradostroitel'naya klassifikaciya vtorogo zhilishcha [Town-planning classification of the second dwelling]. *Nauchnyj vestnik Voronezhskogo GASU. Stroitel'stvo i arhitektura*, 2015, iss. 2 (38), pp. 131-141.
13. 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 p.
14. Mahrova A.G., Medvedev A.A., Nefedova T.G. Sadovo-dachnye poselki gorozhan v sisteme sel'skogo rasseleniya [Garden and country settlements of citizens in the system of rural settlement]. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya «Geografiya»*, 2016, no. 2, pp. 64-74.
15. Ziyatdinov Z.Z. Arealy rasprostraneniya vtorogo zhilishcha [Distribution areas of the second home]. *Akademicheskij vestnik UralNIIProekt RAASN*, 2015, no. 3, pp. 43-49.
16. Trejvish A.I. Sel'sko-gorodskoj kontinuum: sud'ba predstavleniya i ego svyaz' s prostranstvennoj mobil'nost'yu naseleniya [Rural-urban continuum: the fate of representation and its relationship to spatial mobility of the population]. *Demograficheskoe obozrenie*, 2016, vol. 3, no.1, pp. 52-70.

17. Gomes R. Second home tourism and governance: The perception of stakeholders in the Algarve. *University of Algarve. Faculty of Economics. FARO*, 2015, 119 p.
18. Ziyatdinov Z.Z. Gradostroitel'naya tendenciya: rost dlitel'nosti prebyvaniya vo vtorom zhilishche [Urban development trend: increase in the duration of stay in the second home]. *Vestnik BGTU im. V.G. SHuhova*, 2016, no. 6, pp. 11-15.
19. Ziyatdinov Z.Z. Transnacional'nost' yavleniya «vtoroe zhilishche» [Transnational phenomenon “second home”]. *Gradostroitel'stvo*, 2014, no. 3, pp. 44-56.
20. Ziyatdinov Z.Z. Gradostroitel'naya tendenciya: neskol'ko vtoroyh zhilishch u odnoj sem'i [Urban development trend: several second homes in the same family]. *Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN*, 2015, no. 4, pp. 14-18.
21. Ziyatdinov Z.Z. Vtoroe zhilishche v strukture goroda [The second home in the structure of the city]. *Arkhitekton: izvestiia vuzov*, 2013, № 3 (43), available at: <http://archvuz.ru/> (accessed 15 December 2016).
22. Mahrova A.G. Dachnaya mobil'nost' gorozhan v Rossii: regional'nyj razrez [Suburban mobility of citizens in Russia: regional section]. *Gradostroitel'stvo*, 2016, no. 41, pp. 41-46.
23. Mahrova A.G. Osobennosti stadial'nogo razvitiya moskovskoj aglomeracii [Features of stadium development of the Moscow agglomeration]. *Vestnik moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya*, 2014, no. 4, pp. 10-16.
24. Rusanov A.V. Specifika dachnoj suburbanizacii v Rossii na primere Moskovskogo regiona [Specificity of suburban suburbanization in Russia on the example of the Moscow region]. *EHkonomicheskie i social'nye peremeny: fakty, tendencii, prognoz*, 2015, no. 6 (42), pp. 232-245.
25. Ziyatdinov Z.Z. Vliyanie vtorogo zhilishcha na formirovanie sistem rasseleniya [Influence of the second home on the formation of settlement systems]. *Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN*, 2016, no. 2, pp. 63-69.
26. Mahrova A.G., Kirillov P.L. Sezonnaya pul'saciya rasseleniya v Moskovskoj aglomeracii pod vliyaniem dachnoj i trudovoj mayatnikovoj migracii: podhody k izucheniyu i ocenka [Seasonal ripple in the Moscow agglomeration under the influence of summer and labor pendulum migration: approaches to the study and assessment]. *Regional'nye issledovaniya*, 2015, no. 1 (47), pp. 117 – 125.
27. Ziyatdinov Z.Z. Innovacii v izuchenii vtorogo zhilishcha [Innovation in the study of the second home]. *Vestnik BGTU im. V.G. SHuhova*, 2014, no. 4, pp. 11-15.
28. Ziyatdinov Z.Z. Vtoroe zhilishche tipa «plavuchij dom» [The second housing type “houseboat”]. *Arkhitekton: izvestiya vuzov*, 2014, no. 5 (45), available at: <http://archvuz.ru/> (accessed 15 December 2016).
29. Trejvish A.I. Sel'sko-gorodskoj kontinuum: sud'ba predstavleniya i ego svyaz' s prostranstvennoj mobil'nost'yu naseleniya [Rural-urban continuum: the fate of representation and its relationship to spatial mobility of the population]. *Demograficheskoe obozrenie*, 2016, vol. 3, no.1, pp. 52-70.
30. Ziyatdinov Z.Z. Vliyanie vtorogo zhilishcha na formirovanie rekreacionnyh sistem [The impact of the second homes on the formation of recreation systems]. *Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN*, 2014, no. 3, pp. 39-44.
31. 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.

32. Ziyatdinov Z.Z. Vliyanie vtorogo zhilishcha na formirovanie transportnyh sistem [Influence of the second dwelling on the formation of transport systems]. *Akademicheskij vestnik UralNIIProekt RAASN*, 2015, no. 2, pp. 46-53.
33. Clivaz C. Acceptance of the initiative on second homes Emergence of a new development model for Swiss winter sports resorts? *Hors-Série*, 2013, pp. 28-38.
34. Ziyatdinov Z.Z. Vliyanie vtorogo zhilishcha na formirovanie sektora obsluzhivaniya gradostroitel'nyh sistem [The impact of the second homes on the formation of the service sector of urban systems]. *Akademicheskij vestnik UralNIIProekt RAASN*, 2016, no. 4, pp. 13-18.
35. Hilbert C., Schöni J. The housing market impacts of banning second home investments. *London School of Economics, Centre for Economic Performance & Spatial Economics Research Centre*, May 29, 2016, 50 p.
36. Hilber C., Schoeni O. The housing market impacts of constraining second home investments. *SERC Discussion Paper 204*, August 2016, 55 p.
37. Ziyatdinov Z.Z. Obosnovanie tipov i ehtazhnosti zhiloz zastrojki nebol'shih gorodov s uchetom vtorogo zhilishcha [Substantiation of types and number of storeys of residential development of small cities taking into account the second home]. *Arhitekton: izvestiya vuzov*, 2014, no. 5 (45), available at: <http://archvuz.ru/>. (accessed 15 December 2016).
38. 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, vol. 6, iss. 2, pp. 95-116.
39. Caldwell M. *Dacha idylls. Living organically in Russia's countryside*. Berkeley, Los Angeles, L.: University of California Press, 2011, 200 p.
40. Strandell A. C. Hall M. Impact of the residential environment on second home use in Finland – Testing the compensation hypothesis. *Landscape and Urban Planning*, 2015, vol. 133, pp. 12–23.