

УДК 911.374.1(635.1)

А.В. Русанов¹**ДИНАМИКА ДАЧНОГО РАССЕЛЕНИЯ ПОДМОСКОВЬЯ**

В работе рассмотрены особенности дачного расселения Подмосковья (Московской области) как модельного для Российской Федерации региона. На основе анализа особенностей государственно-правового регулирования показано изменение доминирующих функций подмосковных дач с конца XIX в. до настоящего времени. Вследствие послевоенной продовольственной политики советского государства, при которой стали массово выдаваться садовые участки для ведения индивидуального сельского хозяйства, сформировалось большое количество преимущественно сезонно обитаемых поселений, дополняющих традиционную сеть сельских и городских населенных пунктов. Переходный период 1990-х годов обусловил правовую неоднородность этих поселений. В работе рассмотрены изменения в современном законодательстве, призванные урегулировать правовые конфликты, связанные с дачными участками. На основе официальных статистических источников (Всероссийских сельскохозяйственных переписей населения 2006 и 2016 гг., реестра дачников Московской области, данных социологических опросов) сделаны выводы об основных факторах, лимитирующих дачное расселение в Московской области и наиболее перспективных районах.

Ключевые слова: дача, второй дом, садовые участки, система расселения, Московская область, дачная субурбанизация, сезонное население

Введение. Одним из элементов системы расселения в условиях урбанизации являются «вторые дома», принадлежащие горожанам и используемые преимущественно в качестве сезонно обитаемого жилья. Возникнув еще в период Римской империи как атрибут роскоши для избранных, они прошли длинный путь, образовав к XXI в. массовые поселения, развивающиеся под воздействием географических, экологических, правовых, технологических, хозяйственных факторов. В России это дачи, которые могут выполнять целый комплекс экономических, рекреационных, социальных и других функций, используя под место отдыха, альтернативное жилье, ведение сельского хозяйства и проч.

Проблемы «вторых домов» и сезонного населения находятся в центре актуальных исследований современной географической науки. В зарубежных исследованиях «вторые дома» рассматриваются в основном в контексте географии туризма или анализа рынка жилья [Rosa, 2013; Hall, 2014; и др.]. Российские исследователи отличаются более комплексным подходом. В работах А.Г. Махровой анализируется сезонная пульсация населения, дачная мобильность, место садово-дачных поселений в системе расселения. В более широком смысле, в контексте пространственной мобильности населения дачи рассматриваются коллективом авторов под руководством Т.Г. Нефедовой и А.И. Трейвиша. На региональном уровне проблемам эволюции землепользования в Московском регионе применительно к садовым участкам посвящены работы А.Е. Осетрова и В.А. Углова. Место садово-дачных участков в структуре застройки в Новой Москве проанализировано на основе картографических снимков в работах В.И. Кравцовой и В.А. Ерлича. Масштабы

и длительная история подмосковных дачных поселений позволяют выявить закономерности, тенденции и перспективы их функционирования, а столичную область рассматривать в качестве модели изучения дачного расселения в России.

Цель исследования заключается в определении основных факторов и перспектив дачного расселения в Московской области на основании анализа особенностей государственно-правового регулирования.

Задачи: 1) рассмотреть историю дачного расселения в Московской области и выявить основные факторы, определяющие этот процесс; 2) проанализировать динамику форм дачных поселений Московской области за годы централизованного планирования, переходный период к рыночной экономике и на текущем этапе рыночного хозяйства; 3) определить основные направления развития дачных поселений различных форм в Московской области в условиях современного государственного регулирования.

Материалы и методы исследований. Работа основана на анализе:

– официальных статистических источников, содержащих информацию о дачных, садоводческих и огороднических некоммерческих товариществах Московской области: всероссийских сельскохозяйственных переписях 2006 и 2016 гг., реестре дачников Московской области;

– основных нормативно-правовых документов, регулирующих «дачную жизнь», начиная с 1917 г. по настоящее время;

– историко-литературных источников и данных московского областного архивного центра;

– картографического материала за 1890–2018 гг., а также космических снимков Google и Яндекс.Карт;

¹ Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, экономический факультет, инженер; *e-mail:* rusanovmsu@gmail.com

– собственных полевых исследований, включающих в себя глубинные интервью с жителями подмосковных садоводческих товариществ и результатов социологических опросов целевых групп населения, представленных тематическими интернет-сайтами.

Результаты исследований и их обсуждение. Понятие «дача», известное в русском языке несколько веков, к XVII в. приобрело устойчивое значение пожалованного государем земельного надела, и уже тогда начали формироваться сложные отношения между дачей как неформальным соглашением (знак поощрения) и государственной необходимостью официально узаконить возникшие связи (гарантированная правами собственность).

Первый дачный «расцвет» пришелся на XVIII в., когда дачи приняли вид пригородных домов с приусадебным участком, служивших для хозяев местом отдыха. Рост популярности дачного отдыха пришелся на вторую половину XIX в., когда на фоне увеличения численности городского населения и бурного развития промышленности в Москве горожане стали стремиться проводить теплое время года за городом. Уже в середине XIX в. начали подрываться хозяйственные основы дворянских усадеб, их владельцы стали продавать участки под дачную застройку (Абрамцево, Мураново и др.) для богатейшей буржуазии, купечества, чиновничества и интеллигенции. Активизация дореволюционного дачного расселения в Подмоскowie отмечена в последней трети XIX в., когда после отмены крепостного права освободившиеся крестьяне в поисках работы переселялись в Москву, оставляя ближайшие деревни под «дачный промысел», доступный широким слоям населения [Русанов, 2014].

Расширение железнодорожной сети способствовало появлению на ближайших подмосковных станциях поселений, где дома строились специально для сезонной аренды, а образ жизни отличался и от городского, и от сельского. Однако эти поселения не имели официального статуса, не относились ни к земствам, ни к городу, и потому не получали никакой финансовой поддержки. В конце XIX в. появились первые путеводители с описанием дачных мест (А. Смаладин), а также исследования нормативного регулирования дач (А. Дальберг, В. Крестовский, К.Я. Полуянский). Массовость процесса привела к возникновению на рубеже XIX–XX вв. вокруг Москвы «дачного пояса».

После перехода в 1917 г. к централизованному планированию и национализации земли роль государственного регулирования в дачном расселении усилилась. По Декрету «О социализации земли» 1918 г. одной из главных задач стало развитие сельскохозяйственных промыслов, в том числе садоводства и огородничества, в связи с чем дачные земли переходили к территориальным органам власти – отделам местного хозяйства районных исполнительных комитетов [СУ РСФСР, 1918]. «Дачная жизнь» оживилась в период НЭПа, чему способствовало принятие в 1922 г. Земельного кодекса, определив-

шего основные принципы землепользования, и разработка механизма передачи частных дач в общественную (коммунальную) собственность. Декрет Совета народных комиссаров РСФСР от 24.05.1922 устанавливал список дачевладений, остающихся в распоряжении и эксплуатации коммунальных отделов, куда входили, в частности, бесхозные дачи и комфортабельные барские дачи. «Положение о дачных поселках» 1927 г. выделяло их в структуре поселений как: «...населенные пункты, расположенные вне городской черты и имеющие основным назначением обслуживание городов в качестве санаторных пунктов или мест летнего отдыха, если при том сельское хозяйство является основным занятием не более чем для 25% взрослого населения. «...Дачные поселки не утрачивают своего характера, если часть населения, не занимающаяся сельским хозяйством, постоянно проживает в них» [Дачи и окрестности ..., 1935]. Это позволило правительству в условиях жилищного кризиса предложить идею дачно-строительных кооперативов (ДСК), что фактически определило «целевую группу» потребителей «новой дачной жизни» – советскую научную, творческую и политическую элиту, для которой были отведены поселки вдоль железных дорог не далее 30 км от столицы, рядом с естественными или искусственными водоемами. Участки там выдавались в качестве государственного поощрения [Аксельрод, 2002].

Великая Отечественная война обострила продовольственные проблемы, усилив значимость пригородных огородов, поэтому в 1942 г. они были почти у каждого третьего горожанина, а в 1944 г. – у каждого второго [Чернявский, 1964]. После войны дачи по-прежнему тяготели к железным дорогам, но по функциям начали сближаться с огородами: дачники стали обрабатывать землю, а огородники стремились обустроить свои участки как дачные. Это вызвало проблемы в законодательном регулировании, так как соединялись характеристики собственности и потребления, разные в каждом конкретном случае. Указом от 24.02.1949 «О коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих» участки размером 0,06–0,12 га выдавались рабочим и служащим в бессрочное пользование при условии ведения на них активных сельскохозяйственных работ [Постановление ..., 1949], а по новому плану реконструкции Москвы дачным пространством предполагалось обеспечить более 100 тыс. чел. [Собрание постановлений ..., 1961].

Поначалу на таких участках запрещалось возведение любых жилых построек, однако после реформы хозяйственного механизма 1965 г. ситуация изменилась, и Постановление Совета министров СССР от 12.04.1965 указало на необходимость принятия мер по увеличению площадей под огородами для широкого привлечения рабочих и служащих и членов их семей к обработке огородов. В контексте нового аграрного курса дачники получили право строить отапливаемый домик площадью до 25 м² с

террасой 12 м², однако легальный статус садоводствам придавала именно привязка к земле, а не владение домом [Ярошенко, 1980]. Сохранялись различия между садовыми участками и огородами: первые могли быть несколько больше по площади и располагаться дальше от города, на них можно было выращивать декоративные растения, а не только овощи. После введения в 1967 г. двух выходных дней в неделю примерно 0,45 млн москвичей стали проводить их на дачах [Козлов, 1972].

Принятая в 1982 г. Продовольственная программа СССР на период до 1990 г. способствовала новому этапу выделения земель под садоводства. К этому времени в столичной области насчитывалось 1897 садоводческих товариществ, объединявших 210 тыс. земельных участков, и 256 дачных кооперативов с 20 тыс. участков [Преображенский с соавт., 1982].

Совместная резолюция КПСС и Совета министров СССР от 07.03.1985 предписывала оказывать садоводческому движению всестороннюю поддержку. Постановлением «О мерах по развитию услуг по ремонту и строительству жилищ, построек для садоводческих товариществ, гаражей и других строений по заявкам населения в 1986–1990 годах и на период до 2000 года» от 21.05.1985 Правительство РСФСР разработало программу по развитию инфраструктуры садоводческих товариществ с целью выделения 1,7–1,8 млн новых участков в 1986–2000 гг. [Собрание постановлений ..., 1985]. К 1987 г. более 4,7 млн граждан РСФСР были обладателями «второго дома» на садовом участке, и 55 тыс. – собственниками дач как таковых [Социальное развитие ..., 1990].

Институциональные изменения периода перехода к рынку в конце 1980-х – начале 1990-х годов значительно упростили процесс получения земельных участков. Указ о земельной реформе 1990 г. предписывал произвести инвентаризацию сельскохозяйственных территорий и перераспределить неэффективно используемые земли между крестьянскими хозяйствами, земледельческими кооперативами, личными подсобными хозяйствами и дачным строительством, а резолюция правительства РСФСР «О первоочередных мерах по обеспечению жителей г. Москвы земельными участками для организации коллективного садоводства и огородничества» от 22.02.1991 – выделить каждой московской семье не менее 0,03 га из бывших земельных угодий колхозов и совхозов, расположенных преимущественно вдоль основных железнодорожных веток [Постановление ..., 1991]. При этом право пользования заменялось наследуемым пожизненным правом владения, что было учтено в президентском указе о выделении 40 тыс. га под строительство индивидуальных домов и садоводства в Московской области в течение последующих 10 лет [Об отводе ..., 1996]. Это дало начало новой волне раздачи земли под садоводство, самым распространенным типом которых стали «шесть соток», где одну половину занимал дом, а другую – ягодные кусты, садовые деревья, огородные культуры, теплицы.

Развитие рыночных отношений и переход к постиндустриальному обществу изменили функции дачных поселений, в частности, убрав «продовольственную» доминанту (табл.). «Экономическая» функция дач сблизилась с «экологической», поскольку интересен стал не сам по себе урожай на дачных/садовых участках, но урожай «экологически чистый» (себестоимость которого зачастую превышала соответствующие розничные цены), а также с «рекреационной», так как сельскохозяйственная деятельность рассматривалась владельцами участков как вид отдыха. Изменилось и содержание «жилищного» компонента «экономической» функции – проживание на дачах стало трактоваться не как альтернатива постоянному месту жительства в городе, но как возможность проведения там нескольких дней в любое время года, желательно при сохранении городского бытового комфорта. По результатам опросов, периодически проводимых российским Фондом общественного мнения (ФОМ), в 1998–2015 гг. доля тех, кто выращивает на своем садовом, дачном или приусадебном участке овощи и фрукты только для себя, а не для продажи, составляла 47–60% от общего числа опрошенных, а среди горожан в 2015 г. таких было 39% (для горожан речь шла о садовом или дачном участке) [Опрос ФОМ..., <https://fom.ru/Rabota-i-dom/11029>].

Фактическое изменение дачных функций позволило обновить действующую законодательную базу, определив с 01.01.2019 две возможные правовые формы организации дачных поселений: садовые некоммерческие товарищества (СНТ), чей статус распространился и на дачные некоммерческие товарищества (ДНТ), и огородные некоммерческие товарищества (ОНТ). Фактически они различаются именно по критерию расселения: СНТ объединяют владельцев участков, предназначенных для отдыха граждан и/или выращивания сельскохозяйственных культур для собственных нужд с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, а ОНТ – владельцев участков, предназначенных для отдыха и/или выращивания сельскохозяйственных культур для собственных нужд с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур [Федеральный ..., 2017]. Таким образом, СНТ нового статуса теоретически могут стать устойчивым элементом системы расселения, своеобразными «точками роста» постоянно обитаемых стационарных поселений с развитой инженерной и социально-экономической инфраструктурой, тогда как ОНТ если и останутся поселениями, то лишь временными, «условно обитаемыми». Сегодня именно ДНТ с хорошей транспортной доступностью и капитальным комфортабельным жильем стали новым типом потенциально стационарных поселений со своеобразными функциями и сельско-городским образом жизни. ДНТ распространены существенно меньше, чем СНТ – в опросе ФОМ 2013 г. о таких участках заявили лишь 18% облада-

Изменение доминирующих функций подмосковных дач (XIX – начало XXI вв.)

Период	Функции и их содержание	Способ приобретения участка
До 1917 г.	– рекреационная (барские дачи) – экономическая (огороды для рабочих) – «социально-селективная» (новое население в поселениях нового «ни городского, ни сельского» типа)	продажа земли
1918–1921 гг.	экономическая (садоводство и огородничество)	преимущественно бесплатная раздача земли
1921–1928 гг. (НЭП)	– рекреационная (барские дачи) – экономическая (продовольственная + жилищная)	
1928–1941 гг.	«социально-демографическая» (новая советская элита)	
1941–1945 гг.	экономическая (продовольственная)	
1945 – начало 1950-х годов	– экономическая (общая продовольственная для дач и огородов) – «социально-селективная» (послевоенная элита)	
1950-е – середина 1960-х годов	– «социально-демографическая» («дачная коллективизация» в садово-огородные и дачные объединения, «демократизация» («размывание элиты») дач) – экономическая (продовольственная)	
Середина 1960-х – начало 1980-х годов	– рекреационная – экономическая (общая продовольственная для дач, садов и огородов) – экологическая (отдаленные экологически благополучные районы)	
1980-е годы	– рекреационная – экономическая (продовольственная) – «социально-демографическая» («демократизация» дач за счет сближения прав садоводческих и дачных объединений) – экологическая	
Конец 1980-х – 1990-е годы	– рекреационная – экономическая (продовольственная; садоводческие и огороднические товарищества) – «социально-селективная» (дачные товарищества) – рекреационная (дачные товарищества) – экологическая (садоводческие товарищества в отдаленных районах) – «производственная» (торгово-закупочные предприятия в садоводческих товариществах)	переходный период: – бесплатная раздача земли – продажа земли (для ИЖС)
2000–2018 гг.	сближение функций и типов дачных поселений, структуризация функций по типам дачных поселений: – рекреационная – экономическая (продовольственная+жилищная; садоводческие товарищества) – экономическая (огороднические товарищества) – рекреационно-экономическая (жилищная; дачные товарищества) – «социально-селективная» (дачные товарищества), – «производственная» (приграничные стационарные поселения)	продажа земли
С 01.01.2019	сохранение структуризации функций предыдущего периода по типам дачных поселений с добавлением новой экономической функции – инвестиционной	продажа земли

телей дач против 45% имеющих участки в СНТ в Подмоскowie [Опрос ФОМ..., <https://fom.ru/Rabota-i-dom/11029>]. Почти все они относятся к категории «стародачных», так как возникли до Великой Отечественной войны или вскоре после нее, сформировав за прошедшие годы соответствующий социум, схожий с американскими и западноевропейскими субурбиями.

Совершенствование дачного законодательства способствовало дополнению «экономической» функции инвестиционным компонентом. Дачные участки любого типа стали рассматриваться как полноценные капиталовложения, к которым применимы все актуальные рыночные стратегии. Сезонность использования позволяет приобретать их в «низкий» зимний сезон для выгодной продажи в «высокий» летний, доступность современных инженерных коммуникаций – для реконструкции старого дома на дорогой земле, развитие личного и общественного транспорта – для строительства нового дома на отдаленных недорогих участках. «Дачный» сегмент остается одним из самых недооцененных и несформированных на рынке недвижимости: даже в рамках одного и того же СНТ предложения о продаже могут различаться по цене в несколько раз.

Оценка перспектив дачного расселения в настоящее время является достаточно сложной задачей, поскольку за период дачного развития в России, по крайней мере, трижды принимались макроэкономические решения, радикально изменявшие институциональные возможности этого процесса: отмена крепостного права в 1861 г., расширившая свободный рынок земли, переход к плановому хозяйству после революции 1917 г., практически полностью закрывший его, и отказ от централизованного планирования в 1991 г., вновь сделавший землю теоретически общедоступной. Однако инерционность дачного расселения как любого социально-демографического процесса существенно ограничивает выявление тенденций в этой области из-за нехватки репрезентативных рядов динамики, поскольку фактические данные по разным периодам отсутствуют либо несравнимы. Так, СНТ и ДНТ должны вести реестр численности своих участников и передавать в органы местного самоуправления для ведения региональной статистики; сегодня такой реестр стал одним из первых документов, содержащих официальную статистику дачного расселения по Московской области. Другим официальным источником прямых данных являются Всероссийские сельскохозяйственные переписи 2006 и 2016 гг., оба эти источника незначительно расходятся в оценке общей численности СНТ и ДНТ: по реестру в Московской области насчитывается 11 637 подобных объединений [Реестр..., <http://data.mosreg.ru/opendata/7725131814-reestr-dachnikov>], по переписи – 11 798. Из них СНТ – 10 468 (88,7%), ДНТ – 1240 (10,5%), ОНТ – всего 90 (0,8%) [Всероссийская..., <http://www.gks.ru/news/perepis2006/totals-osn.htm>].

По оценкам исследователей, сеть сезонного дачного расселения Московской области включает

более 7 тыс. поселков вне границ официальных населенных пунктов, что на 20% превышает общее число сельских поселений [Махрова с соавт., 2016]. Сезонные поселения занимают 4–6% от общей площади в прилегающих к МКАД районах, сокращаясь по мере удаления до 3%. Исторически в размещении сезонного населения Подмоскowie преобладают северные и западные направления (рис. 1, 2), где сосредоточена треть СНТ и ДНТ: это Истринский (673 – 5,7%), Дмитровский (663 – 5,6%), Наро-Фоминский (640 – 5,4%), Солнечногорский (640 – 5,4%), Одинцовский (615 – 5,2%) и Сергиево-Посадский (602 – 5,1%) районы [Всероссийская..., <http://www.gks.ru/news/perepis2006/totals-osn.htm>]. Косвенные данные мобильных операторов подтверждают данный тренд: наиболее сильно градиент между летним и зимним населением выражен именно в западном и северном секторах Московской области [Махрова, Бабкин, 2018].

Сравнение данных сельскохозяйственных переписей 2006 и 2016 г. осложнено из-за большого количества административно-территориальных изменений, произошедших за десятилетие. Такие изменения более заметны в городских округах, поэтому площадь, занимаемая садовыми участками, здесь изменилась наибольшим образом: в Лосино-Петровском, Серпухове и Протвино она выросла более чем в 3 раза, а в Жуковском, Королеве и Черноголовке – более чем в 2 раза. Напротив, сократилась она в Химках, Подольске, Дзержинском и Красноармейске (более чем в 2 раза), что может быть вызвано активным жилищным строительством и появлением на месте садовых товариществ новых многоэтажных кварталов.

В разрезе районов ситуация более стабильная: в большинстве из них площадь, занимаемая садовыми участками, немного возросла. Абсолютным лидером по приросту стал Можайский район: здесь площадь садовых участков выросла более чем в 2 раза (с 2,8 тыс. до 6,2 тыс. га), что может быть связано с привлекательностью данного района среди девелоперов, выкупающих значительные неосвоенные участки под дачную или коттеджную застройку, что видно при анализе космических снимков. Наибольшее сокращение площади садовых участков произошло в Ленинском районе (почти в 5 раз), что связано с присоединением части его территории к Новой Москве. Почти на треть сократилась площадь садовых участков в Истринском и Раменском районах: можно предположить, что часть земель с/х категории, занимаемых коттеджными поселками, в этих районах была переведена в категорию ИЖС. Наконец, почти на треть сократилась площадь, занимаемая садовыми участками, в Шатурском, Зарайском и Коломенском районах, что, наряду с административно-территориальными изменениями, может быть вызвано их отдаленным положением и постепенным отказом от них владельцев-москвичей.

Показательным для анализа дачного расселения в Московской области является число жителей

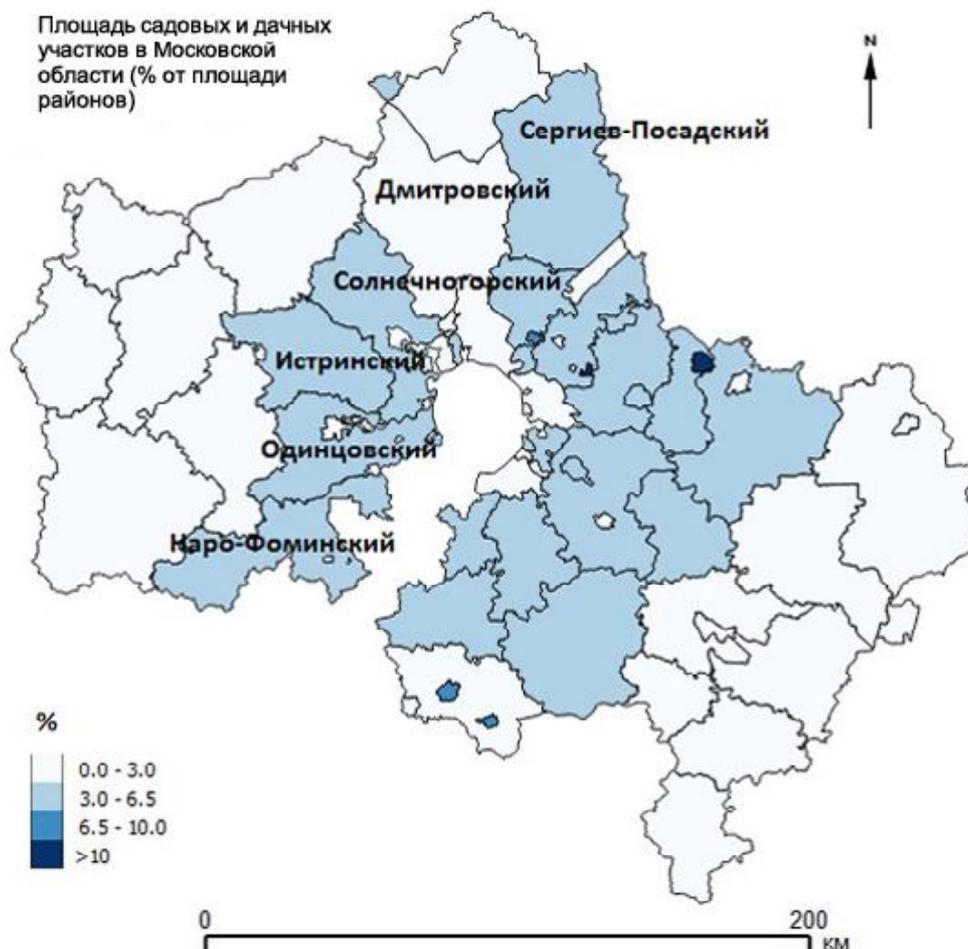


Рис. 1. Площадь, занимаемая садовыми и дачными участками в районах Московской области. Составлено автором по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 г. [Всероссийская ..., <http://www.gks.ru/news/perepis2006/totals-osn.htm>] и Реестра дачников Подмосковья [Реестр ..., <http://data.mosreg.ru/opendata/7725131814-reestr-dachnikov>]

Fig. 1. Area occupied by second homes and allotment gardens in the districts of the Moscow Region. Compiled by the author after [Vserossijskaya ..., <http://www.gks.ru/news/perepis2006/totals-osn.htm>] and [Reestr ..., <http://data.mosreg.ru/opendata/7725131814-reestr-dachnikov>]

Москвы среди всех членов СНТ и ДНТ. Этот параметр представлен в реестре дачников Московской области, с его помощью можно оценить реальное количество дачников-москвичей (поскольку владеть участком могут и жители области) и их предпочтения. Статистика по данному параметру требует значительной доработки и дополнительного анализа на достоверность, поскольку зачастую эта графа заполняется автоматически (представленное в ней число равно либо общему количеству членов СНТ, либо нулю; и то, и другое с низкой степенью вероятности соответствует действительности); в результате такого анализа достоверными можно считать данные по 16 из 34 крупных районов и городских округов Московской области. Карта-схема, составленная на основе таких данных (рис. 3), несмотря на обилие «белых пятен» (районов, по которым отсутствуют достоверные данные), показывает, что больше всего москвичей среди членов СНТ на северо-западе. Например, в Можайском (запад) и Лотошинском (северо-запад) районах этот показатель

превышает 60%, тогда как в аналогичных окраинных юго-восточных Егорьевском, Шатурском и Луховицком районах составляет 20–40%. Это позволяет сделать вывод, что для отдаленных экологически благоприятных районов решающее значение приобретает транспортная доступность, которая лучше на западных направлениях [Подмосковные ..., https://yandex.ru/company/researches/2014/ya_dacha_msk].

Таким образом, в Московской области сформировалась и функционирует целая сеть дачных поселений, которая дополняет традиционную систему сельско-городского расселения. Существование таких поселений во многом предопределилось особенностями плановой экономики, когда, будучи единственным собственником земли, государство могло свободно выделять участки земли под садоводство широким слоям населения.

Анализ тенденций развития дачных поселений за прошедшие годы позволяет предположить, что их расселенческие перспективы различны для раз-

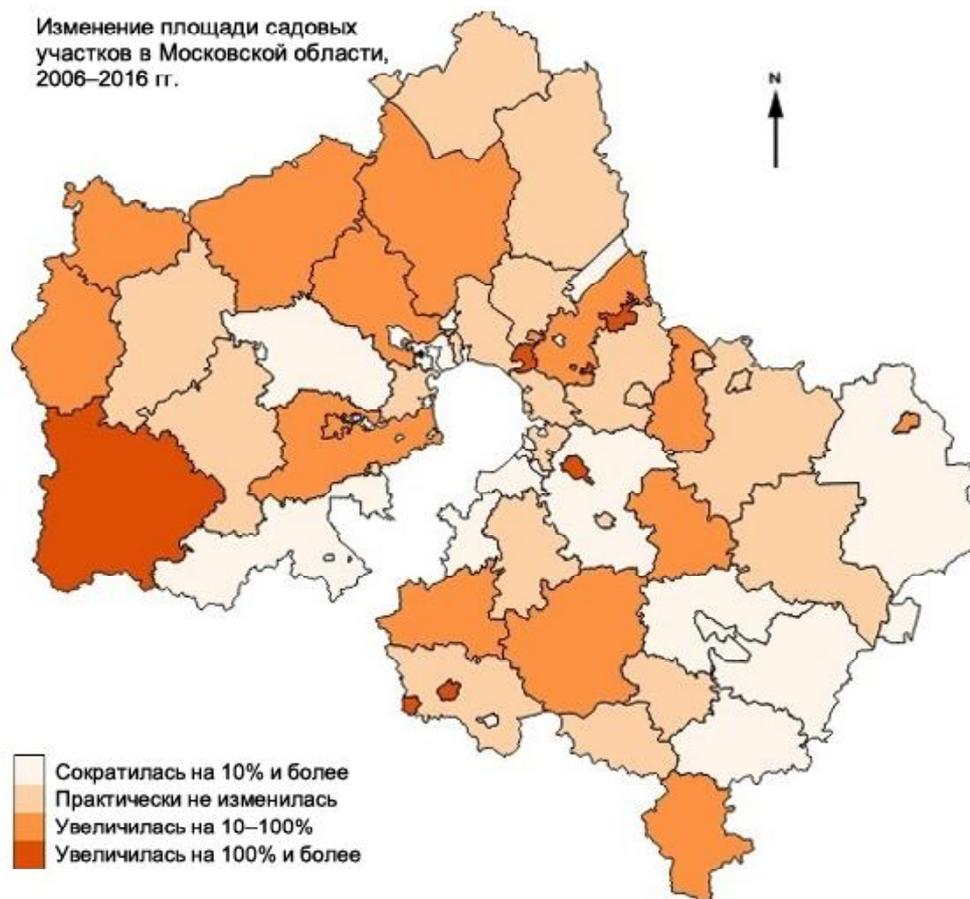


Рис. 2. Изменение площади садовых участков в Московской области в 2006–2016 гг. Составлено автором по данным Всероссийских сельскохозяйственных переписей 2006 и 2016 гг. [Всероссийская ..., <http://www.gks.ru/news/perepis2006/totals-osn.htm>]

Fig. 2. Change in the area occupied by second homes and allotment gardens in the Moscow Region, 2006–2016. Compiled by the author after [Vserossijskaya ..., <http://www.gks.ru/news/perepis2006/totals-osn.htm>]

ных типов. Стародачные ДНТ имеют все институциональные и инфраструктурные предпосылки к тому, чтобы стать фактически постоянно обитаемыми, формально оставаясь «вторым жильем». Участки в таких ДНТ, как правило, наследуются, после чего иногда делятся и продаются, при этом исторически сложившаяся «элитарность» населения «размывается». Из-за удобного расположения и хорошей транспортной доступности они остаются популярными на рынке загородной недвижимости, несмотря на высокую кадастровую и рыночную стоимость.

Перспективы «классических» СНТ зависят, в основном, от расположения и транспортной доступности, поскольку им дается право изменить существующий вид объединения на товарищество собственников жилья (ТСЖ), что означает фактический переход в стационарное поселение. Уже сейчас удачно расположенные и хорошо обустроенные СНТ привлекают мигрантов, которые проживают здесь круглогодично и готовы официализировать свое пребывание путем получения постоянной регистрации (такая возможность упрощена с 01.01.2019). В некоторых СНТ из-за неудачного расположения и слаборазвитой инфраструктуры фактическое число дач-

ников может сокращаться, так как участки здесь сложно продать, и владельцы просто забрасывают их. В то же время, благоприятная экологическая обстановка и невысокая стоимость таких участков способствуют тому, что они зачастую продаются соседям, которые формируют таким образом небольшие «усадьбы». Подобные тенденции наблюдаются на окраинах Московской области, где в СНТ растет доля жителей близлежащих районных центров.

Перспективы ОНТ также детерминируются законом 2017 г., который достаточно четко определяет, что «возведение временных построек возможно только на участках для огородничества, относящихся к землям городских поселений при наличии соответствующего зонального распределения. На полевых участках, относящихся к сельскохозяйственным землям, возведение временного жилья запрещено» [Федеральный закон ..., 2017]. Однако закон оставляет варианты перевода огородных участков в земли населенных пунктов для ИЖС, что достаточно логично в современных условиях, но принципиальное влияние на дачное расселение ОНТ вряд ли окажут из-за своей малочисленности.

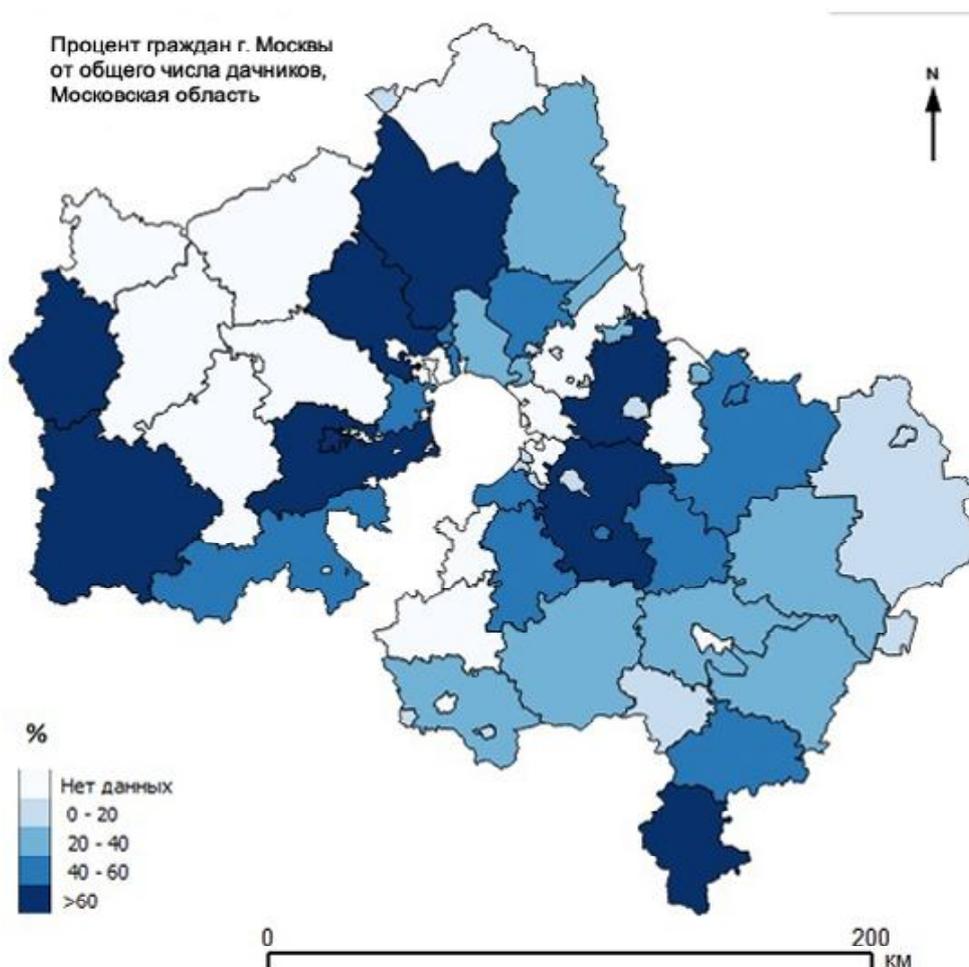


Рис. 3. Жители Москвы – владельцы садоводческих и дачных участков в районах Московской области (в % от общего числа дачников). Составлено автором по данным Реестра дачников Подмосквья [Реестр ..., <http://data.mosreg.ru/opendata/7725131814-reestr-dachnikov>]

Fig. 3. Moscow residents – owners of second homes and allotment gardens in the Moscow Region (% of all allotment owners). Compiled by the author after [Reestr ..., <http://data.mosreg.ru/opendata/7725131814-reestr-dachnikov>]

Выводы:

– эволюция дачного расселения Подмосквья детерминируется как общими закономерностями пригородного расселения, сформировавшимися в процессе мировой урбанизации, так и их специфическими российскими проявлениями, возникшими в результате многолетнего централизованного планирования, общественной собственности на землю и исторических традиций сезонного размещения населения;

– макроэкономические изменения в России и их институциональное отражение привели к тому, что основным фактором, определяющим будущее дачных поселений, становится возможность круглогодичного использования, что требует соответствующей инфраструктуры. «Сезонность» летнего проживания сменяется «периодичностью» в течение всего

года, и здесь благоприятные перспективы прослеживаются у бывших «дачных» СНТ и «советских» СНТ, образованных в 1950–1960 годы в основном на традиционных для Подмосквья хорошо доступных рекреационных северо-западных направлениях;

– перспективы более поздних «советских» СНТ, расположенных на окраинах области, в том числе на промышленном юго-востоке, связаны с их ролью московских «дальних дач», практически безлюдных в осенне-зимний период. Современная роль ОНТ в дачном расселении Московской области незначительна из-за их небольшого количества и официального запрета на строительство жилья, как и роль коттеджных поселков, представляющих собой скорее российскую разновидность постоянно обитаемых субурбий, чем сезонных дач.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Аксельрод К.И.* Подмосковная дача в советской архитектуре: на примере поселков творческой и научно-технической интеллигенции. Автореф. ... канд. архитектуры. М., 2002. 28 с.
- Всероссийская сельскохозяйственная перепись населения. Т. 2. Предварительные итоги Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года по Московской области. М.: Мособлстат, 2017.
- Дачи и окрестности Москвы. Справочник-путеводитель. М.: Московский рабочий, 1935. 236 с.
- Козлов С.* Пути организации массового отдыха в пригородной зоне // Создание крупных комплексов курортов, мест отдыха и туризма / Под ред. А.В. Рожиной. М., 1972. С. 54–56.
- Кравцова В.И., Ерлич В.А.* Картографическая оценка возможностей градостроительного использования территории Новой Москвы // Геодезия и картография. М., 2015. С. 20–32.
- Махрова А.Г., Бабкин Р.А.* Анализ пульсаций системы расселения Московской агломерации с использованием данных сотых операторов // Региональные исследования. 2018. № 2(60). С. 68–78.
- Махрова А.Г., Медведев А.А., Нефедова Т.Г.* Садово-дачные поселки горожан в системе сельского расселения // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. Геогр. 2016. № 2. С. 64–74.
- Между домом и ... домом. Возвратная пространственная мобильность населения России / Под ред. Т.Г. Нефедовой, К.В. Аверкиевой, А.Г. Махровой). М.: Новый хронограф, 2016. 504 с.
- О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками // Дачное хозяйство: сборник нормативных актов. М.: БЕК, 1996. 208 с. ISBN 5-85639-147-0.
- Об отводе земельных участков в Московской области для малоэтажного строительства и садоводства для жителей Москвы и области // Дачное хозяйство: сборник нормативных актов. М.: БЕК, 1996. 208 с. ISBN 5-85639-147-0.
- Постановление Совета министров РСФСР от 22 февраля 1991 года № 111 о первоочередных мерах по обеспечению жителей г. Москвы земельными участками для организации коллективного садоводства и огородничества.
- Постановление Совета министров СССР от 24 февраля 1949 года № 807 о коллективном и индивидуальном садоводстве рабочих и служащих.
- Преображенский В.С., Веденин Ю.А., Ступина Н.М. и др.* Проблемы территориальной организации рекреационной деятельности в Московской области // Известия АН СССР; серия географическая. 1982. № 6. С. 90.
- Русанов А.В.* Эволюция дачного расселения Подмоскovie как элемент российской субурбанизации // Проблемы региональной экологии. 2014. № 6. С. 127–134.
- Собрание постановлений Правительства РСФСР. 1985. № 15. Ст. 71.
- Собрание постановлений Правительства СССР. 1961. № 4. Ст. 23.
- Собрание узаконений и распоряжений (СУ РСФСР). 1918. № 25. Ст. 346.
- Социальное развитие СССР: статистический сборник. М., 1990. С. 207.
- Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Чернявский У.Г.* Война и продовольствие: снабжение городского населения в Великую Отечественную войну (1941–1945 гг.) М., 1964. 208 с.
- Ярошенко К.Б.* Споры о членстве в садоводческих товариществах // Комментарий к судебной практике за 1980 год. / Под ред. Е.В. Болдыревой, А.И. Пергамента. М., 1981.
- Hall C.* Second Home Tourism: An International Review. Tourism Review International. 2014.
- Roca Z.* Second Home Tourism in Europe: Lifestyle Issues and Policy Responses. 2013.
- Электронные ресурсы:*
 Всероссийская сельскохозяйственная перепись 2006 года [Электронные ресурсы]: URL: <http://www.gks.ru/news/perepis2006/totals-osn.htm> (дата обращения 26.12.2018).
 Опрос ФОМ «О дачах и дачниках» 2013 г. [Электронные ресурсы]: URL: <https://fom.ru/Rabota-i-dom/11029> (дата обращения 26.12.2018).
 Подмосковные пробки в дачный сезон [Электронные ресурсы]: URL: https://yandex.ru/company/researches/2014/ya_dacha_msk (дата обращения 26.12.2018).
 Реестр дачников Московской области [Электронные ресурсы]: URL: <http://data.mosreg.ru/opendata/7725131814-reestr-dachnikov> (дата обращения 26.12.2018).

Поступила в редакцию 04.04.2018
 После доработки 24.03.2019
 Принята к публикации 24.05.2019

A.V. Rusanov¹

DYNAMICS SETTLEMENTS OF THE SECOND HOME IN THE MOSCOW REGION

The paper considers specific features of dacha settlement in the Moscow region as a model region for the Russian Federation. The analysis of state legal regulation made it possible to reveal changes in the prevalent functions of near-Moscow dachas since the end of the 19th century till present. Post-war food policy of the Soviet government which provided large numbers of garden plots for individual agriculture led to the formation of numerous mainly seasonally inhabited settlements of second homes in addition to traditional rural and urban settlements. The transitional period of the 1990s predetermined the legal heterogeneity of seasonal settlements. Changes in the present-day legislation aimed at the solution of disputes related to dacha plots are discussed. Principal factors limiting dacha settlement in the Moscow region and the most favorable areas were revealed basing on the official statistical sources (2006 and 2016 All-Russian Agricultural Censuses, Register of dacha residents of the Moscow region, data of sociological questionings).

Key words: dacha, second home, allotment gardens, settlement system, Moscow region, dacha suburbanization, seasonal population

¹ Lomonosov Moscow State University, Faculty of Economics, Engineer; e-mail: rusanovmsu@gmail.com

REFERENCES

- Aksel'rod K.I.* Podmoskovnaya dacha v sovetskoj arhitekture: na primere poselkov tvorcheskoj i nauchno-tehnicheskoy intelligencii [Moscow dacha in Soviet architecture as exemplified by the villages of creative and scientific-technical intelligentsia]. Avtoreferat na soisk. uch. step. kand. arhitektury. M., 2002. 28 p. (In Russian)
- Chernyavskij U.G.* Vojna i prodovol'stvie: snabzhenie gorodskogo naseleniya v Velikuyu Otechestvennuyu vojnu (1941–1945 gg.) [War and food: supplying the urban population during the Great Patriotic war (1941–1945)]. M., 1964. 208 p. (In Russian)
- Dachi i okrestnosti Moskvy. Spravochnik-putevoditel' [Dachas and surroundings of Moscow. Guide book]. M.: Moskovskij rabochij, 1935. 236 p. (In Russian)
- Federal'nyj zakon ot 29 iyulya 2017 goda № 217-FZ «O vedenii grazhdanami sadovodstva i ogorodnichestva dlya sobstvennyh nuzhd i o vnesenii izmenenij v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii» [Federal law «On the gardening and horticulture by citizens for their own needs and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation» dated 29.07.2017 N 217-FZ]. (In Russian)
- Hall C.* Second Home Tourism: An International Review. Tourism Review International. 2014.
- Kozlov S.* Puti organizacii massovogo otdyha v prigorodnoj zone [Ways of organizing mass recreation in the suburban area] // Sozdanie krupnyh kompleksov kurortov, mest otdyha i turizma / A.V. Roshchina (ed.). M., 1972. P. 54–56. (In Russian)
- Kravnova V.I., Erlich V.A.* Kartograficheskaya ocenka vozmozhnostej gradostroitel'nogo ispol'zovaniya territorii Novoj Moskvy [Cartographic assessment of possible urban development of the New Moscow territory] // Geodeziya i Kartografiya. 2015. P. 20–32. (In Russian)
- Mahrova A.G., Babkin R.A.* Analiz pul'sacij sistemy rasseleniya Moskovskoj aglomeracii s ispol'zovaniem dannyh sotovyh operatorov [Analysis of pulsations of the Moscow agglomeration settlement system using data from mobile operators] // Regional'nye Issledovaniya. 2018. № 2(60). P. 68–78. (In Russian)
- Mahrova A.G., Medvedev A.A., Nefedova T.G.* Sadovodachnye poselki gorozhan v sisteme sel'skogo rasseleniya [Gardening and dacha communities of urban dwellers in the rural settlement system] // Vestnik Mosk. Un-ta. Ser. 5. Geogr. 2016. № 2. P. 64–74. (In Russian)
- Mezhdum domom i ... domom. Vozvratnaya prostranstvennaya mobil'nost' naseleniya Rossii [Between home and ... home. Return spatial mobility of the population in Russia] / Pod red. T.G. Nefedovoj, K.V. Averkievoj, A.G. Mahrovvoj). M.: Novyj hronograf, 2016. 504 p. (In Russian)
- Ob otvode zemel'nyh uchastkov v Moskovskoj oblasti dlya maloetazhnogo stroitel'stva i sadovodstva dlya zhitelej Moskvy i oblasti [On the allocation of land plots in the Moscow Region for low-rise housing and gardening for the inhabitants of Moscow and the Moscow Region] // Dachnoe hozyajstvo: sbornik normativnyh aktov. M.: BEK, 1996. 208 p. ISBN 5-85639-147-0 (In Russian)
- O dopolnitel'nyh merah po nadeleniyu grazhdan zemel'nymi uchastkami [About additional measures for allocation of land parcels to citizens] 23.04.1993 // Dachnoe hozyajstvo: sbornik normativnyh aktov. M.: BEK, 1996. 208 p. ISBN 5-85639-147-0 (In Russian)
- Postanovlenie Soveta ministrov RSFSR ot 22 fevralya 1991 goda № 111 o pervoocherednyh merah po obespecheniyu zhitelej g. Moskvy zemel'nymi uchastkami dlya organizacii kollektivnogo sadovodstva i ogorodnichestva [The resolution of the RSFSR Council of Ministers of February 22, 1991 No. 111 about priority measures for providing inhabitants of Moscow with land parcels for the organization of collective gardening]. (In Russian)
- Postanovlenie Soveta ministrov SSSR ot 24 fevralya 1949 goda № 807 o kollektivnom i individual'nom sadovodstve rabochih i sluzhashchih. [Resolution of the USSR Council of Ministers of February 24, 1949 № 807 about collective and individual gardening of workers and employees]. (In Russian)
- Preobrazhenskij V.S., Vedenin Yu.A., Stupina N.M. et al.* Problemy territorial'noj organizacii rekreacionnoj deyatelnosti v Moskovskoj oblasti [Problems of the territorial organization of recreational activities in the Moscow Region] // Izvestiya AN SSSR, Seriya geograficheskaya. 1982. № 6. P. 90. (In Russian)
- Roca Z.* Second Home Tourism in Europe: Lifestyle Issues and Policy Responses. 2013.
- Rusanov A.V.* Evolyuciya dachnogo rasseleniya Podmoskov'ya kak ehlement rossijskoj suburbanizacii [Evolution of dacha settlement system in the Moscow Region as an element of suburbanization in the Russian Federation] // Problemy regional'noj ehkologii. 2014. № 6. P. 127–134. (In Russian)
- Sobranie postanovlenij Pravitel'stva RSFSR. [Collection of decrees of the RSFSR Government]. 1985. № 15. Paper 71. (In Russian)
- Sobranie postanovlenij Pravitel'stva SSSR [Collection of decrees of the USSR government]. 1961. № 4. Paper 23. (In Russian)
- Sobranie uzakonenij i rasporyazhenij (SU RSFSR) [Collection of decrees of the RSFSR]. 1918. № 25. Paper 346. (In Russian)
- Social'noe razvitie SSSR: statisticheskij sbornik. [Social development of the USSR: statistical compendium]. M., 1990. P. 207. (In Russian)
- Vserossijskaya sel'skohozyajstvennaya perepis' naseleniya. V. 2. Predvaritel'nye itogi Vserossijskoj sel'skohozyajstvennoj perepisi 2016 goda po Moskovskoj oblasti. [All-Russian agricultural census. V. 2. Preliminary results of 2016 All-Russian agricultural census in the Moscow Region]. M.: Mosoblstat, 2017. (In Russian)
- Yaroshenko K.B.* Spory o chlenstve v sadovodcheskih tovarishchestvah [Disputes about membership in gardener's associations] // Kommentarij k sudebnoj praktike za 1980 god / E.V. Boldyreva, A.I. Pergament (eds.). M., 1981. (In Russian)
- Web-sources:*
- Vserossijskaya sel'skohozyajstvennaya perepis' 2006 goda [2006 All-Russian Agricultural Census] [Elektronnyj resurs]: URL: <http://www.gks.ru/news/perepis2006/totals-osn.htm> (access date 26.12.2018). (In Russian)
- Opros FOM «O dachah i dachnikah» 2013 g. [2013 Poll of the FOM «On Summer Residences and Dacha Owners»] [Elektronnyj resurs]: URL: <https://fom.ru/Rabota-i-dom/11029> (access date 26.12.2018). (In Russian)
- Podmoskovnye probki v dachnyj sezon [Traffic jams near Moscow in the summer season] [Elektronnyj resurs]: URL: https://yandex.ru/company/researches/2014/ya_dacha_msk (access date 26.12.2018). (In Russian)
- Reestr dachnikov Moskovskoj oblasti [Register of summer residents of the Moscow region] [Elektronnyj resurs]: URL: <http://data.mosreg.ru/opendata/7725131814-reestr-dachnikov> (access date 26.12.2018). (In Russian)

Received 04.04.2018

Revised 24.03.2019

Accepted 24.05.2019