

ВЛИЯНИЕ ВТОРОГО ЖИЛИЩА НА ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зиятдинов Зуфар Закиевич,

кандидат архитектуры, доцент
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет строительства и архитектуры»;
главный архитектор ООО «Формула»,
Пенза, Россия, e-mail: z.uf@yandex.ru

УДК 711.4.: 728.84(035)
ББК 85.118

Аннотация

Многоэтажное жилье вызывает развитие садоводческих товариществ, поэтому целесообразно рассматривать многоквартирную застройку вкупе с загородными вторыми жилищами ее жителей. Приведены результаты расчетов показателей по альтернативным вариантам жилой застройки: с одной – усадебная застройка, не вызывающая развитие второго жилища, с другой стороны – многоквартирная застройка и садовые дома ее жителей. Расчеты выполнены для городов на 100 и 250 тыс. жителей. При сравнительном анализе учитываются затраты на электроснабжение, отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение хозяйственно-бытовых стоков, газоснабжение, капитальный ремонт жилья, парковку личных автомобилей, обеспечение функционирования садовых домов. В городах с населением до 250 тыс. жителей усадебная застройка выгоднее, чем многоэтажные дома и вторые жилища их жителей. Необходимо переориентировать жилищную политику малых, средних и больших городов на преимущественно коттеджно-усадебную застройку.

Ключевые слова:

садовые участки, второе жилище, жилая застройка, многоквартирные дома, коттеджи, эксплуатационные расходы, садоводческие товарищества

В современной России городское жилищное строительство ориентировано в основном на многоквартирную застройку, оцениваемую как наиболее экономичную относительно коттеджно-усадебных домов [1; 2; 3; 4].

При оценке эффективности жилой застройки не учитывалось, что возведение многоквартирных зданий вызывает развитие садоводческих товариществ и, тем самым, значительные дополнительные затраты земельно-территориальных и финансовых ресурсов [5; 6; 7; 8]. Планирование многоквартирного жилья объективно предполагает две стройплощадки: одну – в границах города, где расположен многоквартирный дом, другую, которая неизбежно появляется в результате его возведения, – на месте расположения садовых участков его жителей. Поэтому целесообразно рассматривать многоэтажную застройку во взаимосвязи с загородными вторыми жилищами ее жителей, а обоснование типов и этажности жилой застройки выполнять с учетом развития второго жилища [4; 9].

Необходимо провести сравнительный анализ альтернативных вариантов жилой застройки: с одной стороны – усадебная застройка, не вызывающая развитие второго жилища, с другой – многоквартирная застройка и садовые дома ее жителей. Такой анализ актуален для городов с населением до 250 тыс. человек, где от 70 до 85% семей многоквартирных домов приобре-

тают второе жилище, что на 25–35% больше относительно крупных и крупнейших городов [4; 9; 10; 11; 12].

Сравнительный анализ ведется по трем группам показателей: 1) единовременные затраты; 2) эксплуатационные расходы; 3) социальные результаты. Расчеты по каждой группе показателей являются самостоятельным законченным результатом исследования. Результаты расчетов по первой группе опубликованы в [4; 6; 9]. В настоящей статье представлены выводы расчетов по эксплуатационным расходам.

Данные ранее выполненных исследований

Приводимые ниже расчеты основаны на ранее выполненных исследованиях, результаты которых сводятся к следующему:

- в понятийный аппарат исследования введены термины «поселок вторых жилищ» и «второе жилище», обоснование необходимости указанных терминов и их определения опубликованы в [13];
- выявлена прямая тесная корреляционная зависимость между объемами развития второго жилища и объемами строительства многоквартирной жилой застройки [14];
- исследованы объемы и темпы развития второго жилища в России и за рубежом [9];
- на основе анализа существующих классификаций вторых жилищ и их поселков (классификации разрабатывались специалистами разных областей знания: экологи, юристы, риэлторы, историки, географы и т.д.), а также на основе выявленных градостроительных тенденций развития вторых домохозяйств предложены градостроительные классификации вторых жилищ [15] и поселков вторых жилищ [11].

Результаты исследований

Выполнен сравнительный анализ эксплуатационных затрат альтернативных вариантов жилой застройки для городов с населением 100 и 250 тысяч жителей.

Описание расчетов эксплуатационных затрат альтернативных вариантов жилой застройки

1. Расчеты выполняются для городов с населением 100 и 250 тыс. человек, где средние затраты времени на передвижения из вторых жилищ до мест приложения труда не превышают 35 мин. [4; 14].
2. Расчеты выполнены для районов средней полосы Европейской части России, где имеются благоприятные для развития второго жилища природно-климатические условия: продолжительность дачного сезона не менее 5–6 месяцев, с апреля–мая по сентябрь–октябрь, достаточно теплый с умеренным количеством атмосферных осадков климат [6; 9].
3. При обследовании учитывались вторые жилища типа «садовый дом» – наиболее массовый тип второго жилища в нашей стране [9; 11; 15].
4. Доля семей, имеющих садовые дома в составе садоводческих товариществ, принята равной 80% от числа семей многоквартирной застройки [6; 14].
5. Площадь участка при втором жилище принята 1000 м² с учетом выделения зоны посадки картофеля, места для выращивания овощей, ягод, плодовых кустарников и сада [4; 16; 17].

6. Количество семей рассчитано с учетом коэффициента рождаемости (среднее число детей, рожденных женщиной) для разных типов застройки. Среднее число членов семьи многоквартирной застройки принято 3 чел., усадебной застройки малых и средних городов – 4,5 чел., усадебной застройки больших городов – 4,4 чел. [3; 18].

7. Предполагается, что каждая семья проживает в отдельной жилой ячейке.

8. Удельная площадь жилища в расчете на 1 чел. определена равной 31,5 м² как средневзвешенный показатель дифференциации жилищ по уровню комфорта из табл. 2 пункта 5.6 СП 42.13330.2016.

9. Площадь придомовых участков усадебной застройки принята для города с населением 100 тыс. чел. – 1200 м², для города с населением 250 тыс. чел. – 1000 м². Такая величина площади приусадебного надела в средних и больших городах исключает потребность семей усадебной застройки в приобретении садовых участков [14; 15; 19; 20]. Садовые участки приобретаются семьями усадебных домов в случаях, когда площадь приусадебного участка при первом (основном) жилище ментально оценивается как недостаточная. Минимальная величина площади, при которой не возникает потребности в садовом участке, возрастает обратно пропорционально численности населения поселений от 550–600 м² в крупнейших городах до 1500–2000 м² в сельских поселениях. В малых и средних городах эта площадь составляет 1200 м², в крупных – 1000 м² [14; 15; 19; 20].

10. Площадь территории города определена с учетом зон жилой, общественно-деловой и смешанной застройки, вместимости и территорий учреждений и предприятий обслуживания, территорий общего пользования в соответствии с нормативными показателями СП 42.13330.2016.

11. В расчетах форма территории города назначена прямоугольная с соотношением сторон 1 : 2, для города со 100-тысячным населением 5 x 9,7 км, с 250-тысячным – 7 x 13 км. Вдоль длинной стороны прямоугольника расположены зоны производственной застройки, крупных объектов инженерной инфраструктуры, зоны объектов внешнего транспорта, зоны сельскохозяйственного использования, зоны специального назначения, в том числе зоны размещения военных и иных режимных объектов, кладбищ, прочие зоны специального назначения.

12. Общая сметная стоимость строительства жилых зданий и садовых домов посчитана по методике, описанной в [11; 14; 15], в ценах II квартала 2018 г. на примере Пензенской области, определена с учетом комплексного освоения жилой территории и включает стоимость возведения зданий, инженерного обеспечения, формирования транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории.

13. Средневзвешенные затраты времени на трудовые передвижения определены из условий: утренний час пик в летний период (апрель–октябрь включительно); средневзвешенная скорость пассажироперевозок (с учетом долей пассажиров на личном и общественном видах транспорта) в часы пик 23–24 км/час [14; 21]; время подхода к остановкам общественного транспорта и время его ожидания в условиях многоквартирной и/или усадебной застройки 5 и 5 мин., в условиях садоводческих товариществ 7 и 7 мин.; удаленность вторых жилищ в км принята по табл. 1. и по [транспорт, классиф. специфика – 14; 21].

При определении трудности сообщений от мест проживания к местам работы учтена доля владельцев вторых жилищ, совершающих трудовые передвижения непосредственно из вторых жилищ, в которых проживают постоянно в течение года или в период с апреля–мая по сентябрь–октябрь [22; 23; 24].

14. Значения стоимостных показателей определены по ценам 2-го квартала 2018 г. и объемам потребленных ресурсов за период с 01.01.2017 по 01.01.2018 г. на примере Пензенской области.

15. Величины показателей для вариантов *A* и *B* (многоквартирная застройка) вычислены с учетом содержания помещений и придомовых территорий общего пользования: внеквартирные коридоры, лестнично-лифтовые помещения, чердачное пространство, техподполье или подвал, придомовая территория. Оплата парковки личных автомобилей на открытых стоянках и в паркингах определена с условием платной парковки для 30% семей многоквартирной застройки.

16. Отопление и горячее водоснабжение (ГВС) и отопление (ОВ) односемейных домов усадебно-коттеджной застройки принято автономное от бытовых газовых двухконтурных настенных котлов, поэтому затраты на ГВС и ОВ здесь отсутствуют, что компенсируется ростом расходов природного газа. Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков (ВО) усадебно-коттеджной застройки рассчитано с учетом автономной канализации в локальные очистные сооружения.

17. Затраты на проживание в садовых домах и их содержание рассчитаны с учетом уровня их инженерно-технического оснащения и режима их эксплуатации в разное время года с учетом доли садовых домов, используемых для постоянного проживания.

Результаты расчетов

Показатели односемейных домов с приусадебными участками застройки сопоставлены с аналогичными показателями для многоквартирного жилья и садовых домов его жителей.

Рассмотрено 4 варианта:

A – 5-этажная многоквартирная жилая застройка, 80% семей которой приобретают садовые участки;

B – усадебная застройка с площадью приусадебных участков при односемейных жилых домах по 1200 м², что исключает массовое приобретение садовых участков жителями усадебной застройки средних городов [14; 15; 19; 20].

B – 5–9-этажная 4–6-секционные многоквартирная жилая застройка, 80% семей которой приобретают садовые участки;

Г – усадебная застройка с площадью приусадебных участков при односемейных жилых домах по 1000 м² что исключает массовое приобретение садовых участков жителями усадебной застройки больших городов [14; 15; 19; 20].

Варианты *A* и *B* рассмотрены для среднего города, *B* и *Г* – для большого города.

Годовые эксплуатационные затраты альтернативных вариантов жилой застройки, млн. руб.

Виды затрат на обслуживание жилых и садовых домов	Тип жилой застройки города с населением					
	100 тыс. жителей		Разница <i>A–B</i>	250 тыс. жителей		Разница <i>B–Г</i>
	<i>A</i>	<i>B</i>		<i>B</i>	<i>Г</i>	
1	2	3	4	5	6	7
Электроснабжение (ЭС)	<u>467,13</u> 585,57	529,35	<u>56,22</u> (9,6%)	<u>1172,8</u> 1489,9	1389,5	<u>100,4</u> (6,7%)
Газоснабжение (ГС)	<u>20,15</u> 26,63	477,49	<u>-450,86</u> (-94,6%)	<u>50,37</u> 63,19	1193,7	<u>-1130,5</u> (-94,7%)
Холодное водоснабжение (ХВС)	<u>121,78</u> 147,03	193,36	<u>-46,33</u> (-31,5%)	<u>302,84</u> 369,71	483,4	<u>-113,69</u> (-23,5%)
Горячее водоснабжение (ГВС)	<u>448,11</u> 448,11	–	<u>448,11</u> (100%)	<u>1195,6</u> 1195,6	–	<u>1195,6</u> (100%)
Водоотведение хозяйственных стоков (ВО)	<u>132,77</u> 132,77	21,93	<u>110,84</u> (83,5%)	<u>334,3</u> 334,3	55,19	<u>279,11</u> (83,5%)
Отопление (ТС)	<u>466,89</u> 524,91	–	<u>524,91</u> (100%)	<u>1159,7</u> 1309,1	–	<u>1309,1</u> (100%)
Парковка личных автомобилей	<u>990,0</u> 990,0	–	<u>990,0</u> (100%)	<u>2490,0</u> 2503,0	–	<u>2503,0</u> (100%)
Капитальный ремонт жилья	<u>227,04</u> 227,04	188,41	<u>38,63</u> (15,9%)	<u>557,51</u> 557,51	440,43	<u>117,08</u> (21%)
Членские взносы в СНТ	<u>0,0</u> 87	–	<u>87</u> (100%)	<u>0,0</u> 233,0	–	<u>233,0</u> (100%)
ИТОГО	<u>2873,87</u> 3169,06	1410,54	<u>1758,52</u> (55,5%)	<u>7263,12</u> 8055,31	3562,22	<u>4493,09</u> (56,3%)

Примечания:

1. Прописными буквами курсивом в колонтитуле таблицы обозначены варианты застройки:

A – 5-этажная многоквартирная жилая застройка, 80% семей которой приобретают садовые участки;

B – усадебная застройка с площадью приусадебных участков при односемейных жилых домах по 1200 м²;

B – 5–9-этажная 4–6-секционные многоквартирная жилая застройка, 80% семей которой приобретают садовые участки;

Г – усадебная застройка с площадью приусадебных участков при односемейных жилых домах по 1000 м².

2. Показатели даны: в числителе дроби – без учета садовых участков жителей города, в знаменателе дроби – с учетом садовых участков жителей города.

3. Величины показателей в графах (столбцах) 4 и 7 равны разнице величин показателей графа *A* знаменатель и *B*, *B* знаменатель *Г*. Положительная разница указывает на выигрыш (выгоду, преимущество) величин показателей застройки по вариантам *B* и *Г* относительно *A* и *B*

Из данных таблицы видно, что по расходам природного газа и холодной воды коттеджно-усадебная застройка (варианты *B* и *Г*) проигрывает двум жилищам: многоквартирным зданиям и садовым домам их жителей (знаменатель вариантов *A* и *B*).

По остальным показателям многоквартирные дома с приусадебными участками оказываются более предпочтительными сравнительно с 5–9-этажной жилой застройкой и вторыми жилищами их населения.

Отопление и горячее водоснабжение односемейного жилья предусмотрено автономное от монтируемых на кухнях бытовых двухконтурных газовых котлов, поэтому затраты на ГВС и ТС для вариантов *Б* и *Г* равны нулю. Не требуются наружные тепловые сети и сети горячего водоснабжения, тепловые пункты и насосные станции, ЦТП и котельные. Отсутствуют затраты на содержание соответствующих эксплуатирующих служб.

Расходы на отопление и горячее водоснабжение для вариантов многоквартирной застройки *А* и *Г* со временем увеличиваются в силу тенденции перманентного роста числа и доли всесезонных вторых жилищ, где пребывают и в зимнее время. Скачкообразный рост расходов отмечен после введения в 2005 г. продолжительных новогодних зимних праздничных нерабочих дней (8–10 дней) [XX].

В расчетах не рассматривался вариант энергоснабжения усадебной застройки от солнечных батарей ввиду малого их распространения в настоящее время. Такой вариант в перспективе может усилить преимущества малоэтажной усадебной застройки по затратам на энергоснабжение в сравнении с многоквартирной застройкой, где использование солнечной энергии менее распространено.

В сумме рассмотренные эксплуатационные расходы усадебной застройки в 2,2 раза меньше сравнительно с эксплуатационными затратами двух жилищ: многоквартирной застройки и вторых жилищ ее жителей.

Выводы

1. В малых, средних и крупных городах годовые эксплуатационные затраты коттеджно-усадебной застройки в 2,2 раза меньше эксплуатационных затрат многоквартирных домов вместе с садоводческими товариществами их жителей. В денежном выражении выгода составляет (в ценах для Пензенской области во II квартале 2018 г.) для города с населением 100 и 250 тыс. жителей соответственно 1,75852 и 4,49309 млрд руб./год. или в расчете на 1 жителя 17–18 тыс. руб./год.

2. Результаты сравнительного анализа эксплуатационных расходов коттеджно-усадебного строительства против многоквартирной застройки показывают, что доминирующее возведение многоквартирного жилья в городах до 250 тыс. жителей является расточительным и обременительным для социума и государства. Необходимо переориентировать градостроительную жилищную политику в малых, средних и больших городах на строительство большей частью односемейных домов с приусадебными участками.

В крупных и крупнейших городах положительный эффект от перехода к односемейным домам нивелируется за счет чрезмерного территориального роста городов и неприемлемых затрат на трудовые передвижения жителей.

3. Оптимально-расчетная величина малоэтажной коттеджно-усадебной застройки в городах до 250 тыс. жителей составляет не менее 70–85% жилых ячеек города и должна определяться при разработке документов территориального планирования субъектов и муниципальных образований Российской Федерации с учетом планировочных условий размещения и развития поселений и городских округов в структуре агломерации и региональной системе расселения: перспективы роста численности населения; плотность поселений; наличие земель для территориального развития города; пояс областной системы расселения; численность населения рассматриваемого

города и агломерации; наличие в нем жителей – маятниковых мигрантов в город – региональный центр; средневзвешенная трудность сообщений жителей города к местам приложения труда; природно-экологические и климатические характеристики территории.

Библиография

1. Боков А.В. О российской архитектуре и градостроительстве. По материалам заседания Совета по культуре и искусству при Президенте Российской Федерации 21 декабря 2017 года // Academia. Архитектура и строительство. – 2018. – № 1. – С. 5–6.
2. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики // Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации. Август 2016 [Электронный ресурс]. – URL: <https://docviewer.yandex.ru>
3. Асылбаев, А.Б. Жилищное строительство как фактор демографической динамики / А.Б. Асылбаев // Вестник КРСУ. – 2015. – Т. 15. – № 1. – С. 97-100.
4. Зиятдинов, З.З. Обоснование типов и этажности небольших городов с учетом развития второго жилища [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2013. – № 2 (42). – URL: http://archvuz.ru/2013_2/18
5. Hilbert, C., Schoeni, O. The Housing Market Impacts of Constraining Second Home Investments // SERC Discussion Paper 204. August 2016. – 55 p.
6. Зиятдинов, З.З. Градостроительная оценка явления «второе жилище» / З.З. Зиятдинов // Вестник ПНИПУ. Строительство и архитектура. – 2018. – Т. 9. – № 2. – С. 59–77.
7. Strandell, A.C. Hall, M. Impact of the residential environment on second home use in Finland – Testing the compensation hypothesis // Landscape and Urban Planning. Vol. 133, January 2015, P. 12–23.
8. 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.
9. Зиятдинов, З.З. Объемы и темпы развития второго жилища [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2017. – № 4 (60). – URL: http://archvuz.ru/2017_4/4
10. Hoogendoorn, G., Fitchett, J.M. Perspectives on Second Homes, Climate Change and Tourism in South Africa // African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure. – Vol. 7 (2) – (2018) <http://www.ajhtl.com>
11. Зиятдинов, З.З. Градостроительная классификация поселков в вторых жилищах // Architecture and Modern Information Technologies. – 2017. – №3 (40). – С. 141–152 [Электронный ресурс]. – URL: http://marhi.ru/AMIT/2017/3kvart17/11_ziyatdinov/index.php
12. Abrahão, C. S., Tomazzoni, E. L. Second Home Tourism on the South Coast of Brazil: a Discussion about Its Dimension and Relevance for Contemporary Tourism Activity. Revista Brasileira de Pesquisas em Turismo. (Brazilian Journal of Tourism Research). São Paulo, 12 (1), Pp. 80–101, jan./abr. 2018. DOI: <http://dx.doi.org/10.7784/rbtur.v12i1.1328>
13. Зиятдинов, З.З. Определение понятия «второе жилище» / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2015. – № 1. – С. 51–55.
14. Зиятдинов, З.З. Зависимость развития второго жилища от типов жилой застройки [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2018. – № 3 (63). – URL: http://archvuz.ru/2018_3/09
15. Зиятдинов, З. З. Градостроительная классификация второго жилища / З.З. Зиятдинов // Научный вестник Воронежского ГАСУ. Строительство и архитектура. – 2015. – Вып. № 2 (38). – С. 131–141.

16. Teh, B.C. Retirement migration: The Malaysia My Second Home (MM2H) program and the Japanese retirees in Penang. *International Journal of Asia Pacific Studies (IJAPS)*. 2018. No. 14 (1). – P. 79–106. – URL: <https://doi.org/10.21315/ijaps2018.14.1.4>
17. Oliveira, J.A., Roca, M.N.O., Roca, Z. Economic Effects of Second Homes: a Case Study in Portugal. *Economics and Sociology*. 2015. – Vol. 8. – No 3. – P. 183–196.
18. Пациорковский, В.В., Пациорковская, В.В. Большая семья в демографической ситуации России / В.В. Пациорковский, В.В. Пациорковская // *Социологические исследования*. – 2009. – № 3. – С. 121–128.
19. Терешина, С.А., Молчанов, В.М. Архитектурно-планировочные особенности развития жилища на территориях, предназначенных для дачного и садоводческого строительства (на примере Новосибирска и Ростова-на-Дону) // *Вестник Томск. гос. арх.-строит. ун-та*. – 2018. – Т. 20. – № 3. – С. 86–99.
20. Vanclay, F., Esteves, A.M., Aucamp, I., Franks, D. *Social Impact Assessment: Guidance for assessing and managing the social impacts of projects* // Fargo ND: International Association for Impact Assessment, 2015. – 108 P.
21. Зиятдинов, З.З. Скорость пассажиропотоков крупного города (на примере Пензы) / З.З. Зиятдинов, Т.З. Зиятдинов // *Architecture and Modern Information Technologies*. – 2018. – № 1(42). – С. 227–234 [Электронный ресурс]. – URL: http://marhi.ru/AMIT/2018/1kvart18/17_ziyatdinov/index.php
22. Tanner, M.B. Potential und Herausforderungen von Ferien- und Zweitwohnungen für touristische Destinationen. Forschungsstelle Tourismus (CRED-T). Zentrum für Regionalentwicklung. Universität Bern, Schweiz. 20. Oktober 2017, Seehotel Waldstätterhof, Brunnen. 30 S.
23. 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.
24. Зиятдинов, З.З. Градостроительная специфика развития второго жилища в российских городах разной величины [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // *Архитектон: известия вузов*. – 2015. – № 2 (50). – URL: http://archvuz.ru/2015_2/21

Статья поступила в редакцию 04.02.2019

Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция – На тех же условиях») 4.0 Всемирная.



THE IMPACT OF SECOND HOMES ON THE EFFICIENCY OF RESIDENTIAL BUILDING MANAGEMENT

Ziyatdinov, Zufar Z.

PhD. (Architecture), Associate Professor,
Penza State University of Civil Engineering and Architecture;
Chief Architect OOO «Formula»,
Penza, Russia, e-mail: z.uf@yandex.ru

Abstract

High-rise housing causes the development of horticultural societies, so it is advisable to consider an apartment building in conjunction with the second dwellings of its tenants in the countryside. The article presents the results of calculating the indicators for housing development options: country houses which do not cause the development of the second dwelling on the one hand, and apartment buildings and houses of its tenants in gardening allotments on the other. The calculations have been carried out for cities with a 100 thousand and 250 thousand population. The comparative analysis takes into account the costs of electricity, heating, cold and hot water supply, domestic wastewater disposal, gas supply, major repairs, private car parking, and gardening allotment housekeeping. In cities with a population of up to 250 thousand people, it is more cost-efficient to have a homestead than to have an apartment in a multistoried building along with a second home. It is essential to reorient the housing policy of small, medium and large cities to the construction of mainly cottage estate development.

Keywords

dachas, garden plots, second home, residential buildings, apartment buildings, cottages, housekeeping costs, horticultural associations.

References

1. Bokov, A.V. (2018) On Russian Architecture and Urban Planning. Based on the minutes of a meeting of the Council for Culture and Art under the President of the Russian Federation on 21 December 2017. *Academia. Architecture and Civil Engineering*, No. 1, p. 5–6. (in Russian)
2. Bulletin on Current Tendencies in the Russian Economy. Analytical Center under the Government of the Russian Federation. August 2016. [Online]. Available from: <https://docviewer.yandex.ru> (in Russian)
3. Asylbayev, A.B. (2015) Housing Construction as a Factor of Demographic Dynamics. *Bulletin of KRSU*, Vol. 15, No. 1, p. 97–100. (in Russian)
4. Ziyatdinov, Z.Z. (2013) Justification of Housing Types and Height of Small Cities Allowing for Second Home Development. [Online]. *Architecton: Proceedings of Higher Education*, No. 2(42). Available from: http://archvuz.ru/2013_2/18 (in Russian)
5. Hilbert, C., Schoeni, O. (2016) The Housing Market Impacts of Constraining Second Home Investments. SERC Discussion Paper 204, August 2016.
6. Ziyatdinov, Z.Z. (2018) Urban Planning Assessment of the “Second Home” Phenomenon. *Bulletin of PNIPU. Civil Engineering and Architecture*, Vol. 9, No. 2, p. 59–77. (in Russian)
7. Strandell, A.C., Hall, M. (2015) Impact of the residential environment on second home use in Finland – Testing the compensation hypothesis. *Landscape and Urban Planning*, Volume 133, January 2015, p. 12–23.

8. Hilbert, C., Schöni, J. (2016) The Housing Market Impacts of Banning Second Home Investments. London School of Economics, Centre for Economic Performance & Spatial Economics Research Centre, May 29.
9. Ziyatdinov, Z.Z.(2017) Scope and Pace of Second Home Development.[Online].Architecton: Proceedings of Higher Education, No. 4(60). Available from:http://archvuz.ru/2017_4/4 (in Russian)
10. Hoogendoorn, G., Fitchett, J.M. (2018) Perspectives on Second Homes, Climate Change and Tourism in South Africa. African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure, Volume 7 (2). Open Access [Online]. Available from: <http://www.ajhtl.com>
11. Ziyatdinov, Z.Z. (2017) The Town-Planning Classification of Second-Home Settlements. Architecture and Modern Information Technologies, No.3(40), с. 141-152 [Online].Available from:http://marhi.ru/AMIT/2017/3kvart17/11_ziyatdinov/index.php(in Russian)
12. Abrahão C. S., Tomazzoni E. L. Second Home Tourism on the South Coast of Brazil: a Discussion about Its Dimension and Relevance for Contemporary Tourism Activity. Revista Brasileira de Pesquiseem Turismo. (Brazilian Journal of Tourism Research). São Paulo, 12(1), Pp. 80-101, jan./abr. 2018. Available from:<http://dx.doi.org/10.7784/rbtur.v12i1.1328>
13. Ziyatdinov, Z.Z.(2015) Definition of the Notion of “Second Home”. Academic Bulletin of UralNIiproekt RAASN, No. 1,p. 51-55. (in Russian)
14. Ziyatdinov, Z.Z. (2018) The Dependence of Second Home Development on the Housing Types. [Online].Architecton: Proceedings of Higher Education, No. 3 (63). Available from:http://archvuz.ru/2018_3/09 (in Russian)
15. Ziyatdinov, Z.Z. (2015) Urban Planning Classification of Second Homes.Scientific Bulletin of Voronezh GASU. Civil Engineering and Architecture, No. 2 (38), p. 131-141. (in Russian)
16. Teh, B.C. (2018) Retirement migration: The Malaysia My Second Home (MM2H) program and the Japanese retirees in Penang. International Journal of Asia Pacific Studies (IJAPS), No. 14 (1),p. 79–106. <https://doi.org/10.21315/ijaps2018.14.1.4>
17. Oliveira, J.A., Roca, M.N.O., Roca, Z. (2015) Economic Effects of Second Homes: a Case Study in Portugal. Economics and Sociology, Vol. 8, No 3, p. 183-196.
18. Patsiorkovsky, V.V., Patsiorkovskaya, V.V. (2009) A Large Family in the Demographic Context of Russia. Sociological Studies, No. 3, p. 121-128. (in Russian)
19. Tereshina, S.A., Molchanov, V.M. (2018) Architectural and Planning Features of Housing Development in Areas Intended for Dacha and Gardening Construction (with reference to Novosibirsk and Rostov-on-Don). Bulletin of Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Vol. 20, No. 3, p. 86-99. (in Russian)
20. Vanclay, F., Esteves, A.M., Aucamp, I., Franks, D. (2015) Social Impact Assessment: Guidance for assessing and managing the social impacts of projects. Fargo ND: International Association for Impact Assessment.
21. Ziyatdinov, Z.Z., Ziyatdinov, T.Z. (2018) Passenger Traffic Speed in a Large City (with reference to Penza). Architecture and Modern Information Technologies, No.1(42),p. 227-234.[Online]. Available from: http://marhi.ru/AMIT/2018/1kvart18/17_ziyatdinov/index.php . (in Russian)
22. Tanner, M.B. (2017) Potential und Herausforderungen von Ferien- und Zweitwohnungen für touristische Destinationen. Forschungsstelle Tourismus (CRED-T). Zentrum für Regionalentwicklung. Universität Bern, Schweiz. 20. Oktober 2017, Seehotel Waldstätterhof, Brunnen.
23. Hilbert, C., Schöni, J. (2016) The Housing Market Impacts of Banning Second Home Investments. London School of Economics, Centre for Economic Performance & Spatial Economics Research Centre. May 29.
24. Ziyatdinov, Z.Z.(2015) Urban Planning Specificity of Second Homes in Russian Cities of Different Size.[Online].Architecton: Proceedings of Higher Education, No. 2(50). Available from: http://archvuz.ru/2015_2/21 (in Russian)