

# Развитие дачных поселений в Подмоскowie во второй половине XIX – первой половине XX века

Александр В. Русанов<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Экономический факультет МГУ имени М.В. Ломоносова, Москва, 119991, Россия

Получено 17 February 2022 ♦ Принято в печать 28 April 2022 ♦ Опубликовано 2 August 2022

**Цитирование:** Rusanov AV (2022) Development of dacha settlements in the Moscow region in the second half of the 19th – first half of the 20th century. Population and Economics 6(2): 55–69. <https://doi.org/10.3897/pop econ.6.e82385>

## Аннотация

Одним из результатов дачного освоения территории является возникновение специфических типов населенных пунктов – дачных поселений. Их роль в современном народнохозяйственном комплексе Подмоскowie различна, во многом из-за особенностей формирования на разных этапах социально-экономического развития. Довоенные десятилетия в этом контексте интересны как период адаптации дореволюционных дачных рыночных тенденций к потребностям нового планового хозяйства, однако анализ осложняется несопоставимостью многих статистических данных. Дополнение их справочными и литературными источниками позволяет показать, что довоенные дачные поселения формировались двумя путями, зародившимися после реформы 1861 г.: «урбанистическим» – через процессы урбанизации, протекающие в приближенных к границам города сельских поселениях, и «девелоперским» – через строительство дачных поселений на специально выделенных землях. Это привело к формированию в предвоенном Подмоскowie сети дачных поселков, ставших локальными центрами хозяйственного развития, способными мобильно реагировать на макроэкономические потребности, а также укрепивших предпосылки послевоенного дачного освоения.

## Ключевые слова

дачные поселения; дачный промысел; дачное девелоперство; дачный фонд; жилищная и дачно-строительная кооперация; вторые дома; дача

**Коды JEL:** P25, P28, N50, N90

## Введение

Одним из результатов дачного освоения территории, понимаемого сегодня как использование земельных площадей под ведение садоводства, огородничества и размещение «вторых домов», является возникновение дачных поселений. В настоящее время их можно разделить

на две неравные по количеству и различающиеся по качественным характеристикам группы: составляющие большинство «бесстатусные» дачные поселения на территории садоводческих объединений («садоводческих некоммерческих товариществ» (СНТ) по Федеральному закону «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ) и немногочисленные дачные поселки, как правило, имеющие соответствующий официальный статус. Именно дачные поселки, несмотря на их сократившееся до минимума число, сыграли важную роль в социально-экономическом развитии довоенного Подмоскovia (неофициальное название Московского региона), а также легли в основу разработки направлений масштабного выделения загородных участков горожанам, начавшегося в 1950-е гг. Три четверти всех дачных поселков, официально учтенных в системе административно-территориального деления Московской области перед ее реформированием в 2004–2005 гг. в соответствии с новым федеральным законодательством, были образованы в предвоенное десятилетие и за прошедшие годы продемонстрировали несколько вариантов развития, определивших их место в системе расселения и народно-хозяйственном комплексе Подмоскovia.

Дачные поселения Подмоскovia возникли двумя путями: в ходе «организованного» дачного освоения, т.е. появления организованных поселений на земельных участках, специально выделенных для этого горожанам или приобретенных девелоперами (девелоперский тип), либо через распространение городского образа жизни на пригородные сельские поселки (урбанистический тип). Хронологически первым был урбанистический тип, поскольку дачное освоение связано с транспортной доступностью привлекательных в этом отношении территорий, и на первых этапах напрямую зависело от пригородного железнодорожного сообщения, базовые магистрали которого сформировались в окрестностях Москвы лишь в начале XX в.

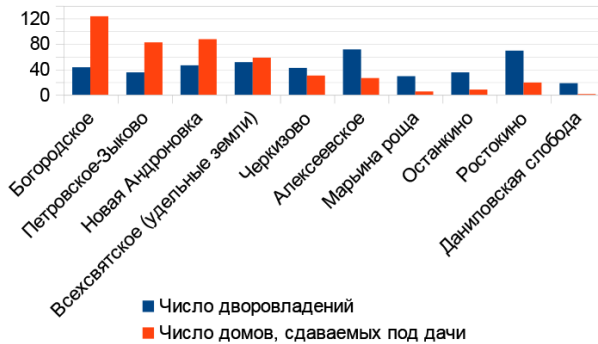
Фундаментальные подходы к изучению дач в контексте урбанизации и развития сельской местности были намечены в научных работах во второй половине XX в. (С.А. Ковалев, А.Н. Ракитников, П. Жорж, Д. Эньеди, Д. Гиббс, Э. Ховард) и были продолжены в работах российских ученых, рассматривающих социологические, географические, демографические аспекты развития дач (А.И. Алексеев, А.Г. Махрова, Т.Г. Нефедова, Б.Б. Родоман, А.И. Трейвиш, В.М. Моисеенко, В.В. Папиорковский, Н.Е. Покровский, У.Г. Николаева, И.О. Щепеткова и др.). Подробный анализ исторических работ в области социально-экономических изменений негородских поселений на разных этапах урбанизации и изучение этих процессов на примере дореволюционных московских пригородов представлены в работе А.В. Белова [Белов, 2019].

Информационную базу исследования составили законодательные, нормативные, статистические, картографические источники, материалы переписей населения Российской Империи и СССР, архивные материалы Федеральной службы государственной статистики по Московской области. Ввиду недостатка и несравнимости многих статистических данных в качестве источников информации в исследовании используются также справочные и рекламные материалы (путеводители, транспортные расписания и проч.), мемуарная, публицистическая и художественная литература.

## **1. Дачные поселения на начальном (дореволюционном) этапе дачного освоения Подмоскovia**

Предпосылки развития дачных поселений в довоенный период были заложены на начальном (дореволюционном) этапе дачного освоения – с 1861 г. (отмена крепостного права) до 1917 г. (Октябрьская революция). За эти полвека Подмоскowie неоднократно меняло свои админи-

стративные границы, однако Москва (с населением 1038591 чел. по переписи 1897 г.) оставалась центром Московской губернии (2430581 чел., 29236,4 верст) [Первая Всеобщая..., 1903-1905]. Первыми подмосковными территориями, активно включившимися в процессы дачного освоения, стали «пригородные» земли между Камер-Коллежским валом – границей города в 1864 г. (проходившим примерно по современному Третьему транспортному кольцу) – и Окружной железной дорогой (современное Московское центральное кольцо). Здесь располагались 15 пригородных негородских поселений, которые в ходе дачного развития по урбанистическому типу в 1917 г. были включены в границы Москвы, причем в основе эволюции лежал «дачный промысел», названный так по аналогии с другими традиционными крестьянскими промыслами – возможность крестьянам не только сдавать свои избы, но и возводить на участках дополнительные жилые помещения специально под наем [Белов, 2019: 36]. Дачный промысел зависел от транспортной доступности – в 1870-х гг. «пути сообщения окраин с центром города были еще весьма несовершенны (сеть трамваев только еще зарождалась)» [Главнейшие предварительные ..., 1902: с. 22]; наиболее популярным он стал в окраинных поселениях от севера до востока Москвы, где на одно дворовладение приходилось две-три дачи (рис. 1). Причинами были размеры земельных участков, высокий спрос на дачную недвижимость со стороны выводимых сюда предприятий отраслей, замещающих традиционную сельскохозяйственную деятельность («подача самоваров» в Петровском парке, производство резиновых изделий в Богородском), а также возможности одновременного выполнения дачными поселениями селитебной и рекреационной функций.

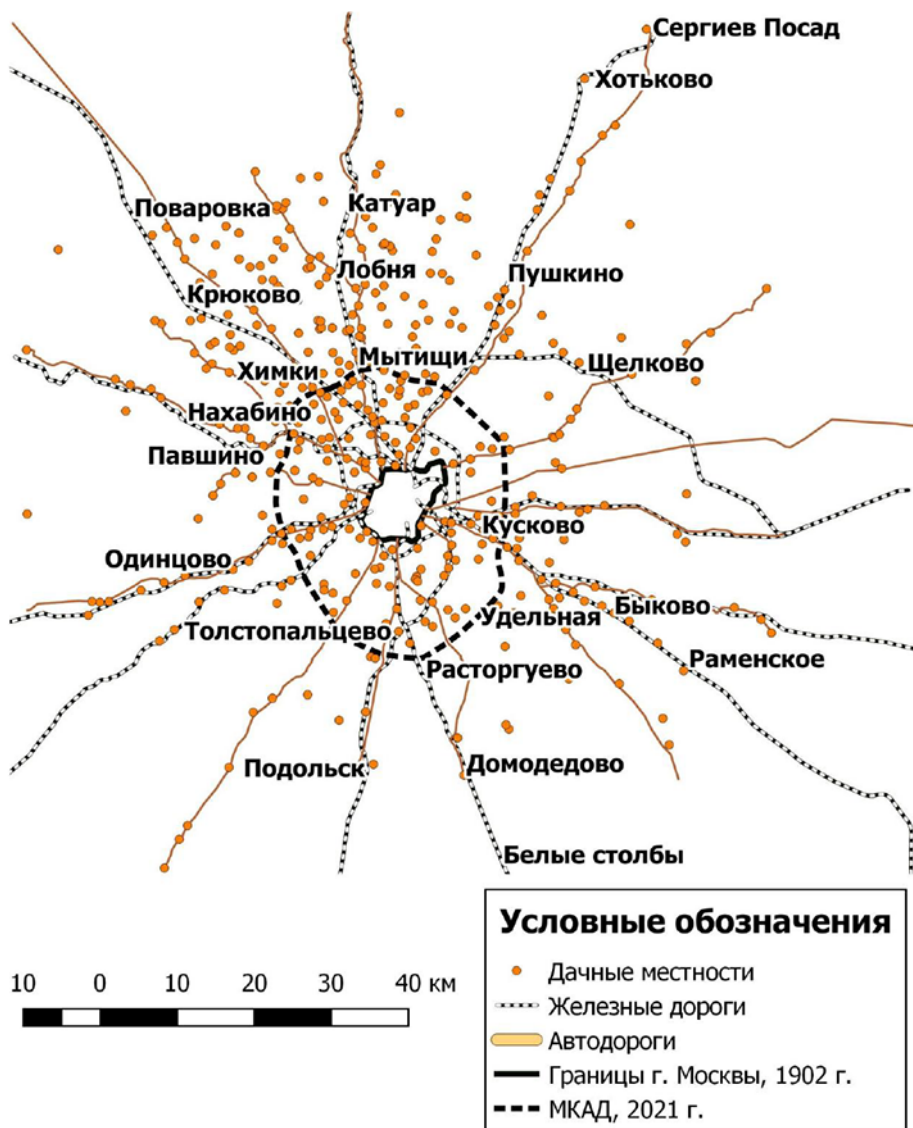


**Рисунок 1.** Дачный промысел в подмосковных пригородных поселениях. Составлено по: [Белов, 2019: 8, 146]

Стремление «дворян и богатых купцов... [проживать летом] в наемных сельских домиках» наблюдалось в Москве уже в конце XVIII в., [Карамзин, 1835: 143], а по мере роста масштабов рыночного предпринимательства укрепилось среди представителей нарождающегося российского бизнеса, не имевших подмосковных родовых имений. Это стимулировало их к приобретению земли на городских окраинах или в ближайших пригородах под летние резиденции. Принципы землеотведения регулировались «дачным» Указом Николая I 1844 г. [О раздаче..., 1844]. Земельных площадей в Москве и окрестностях хватало, но до отмены крепостного права не все они могли свободно попасть на рынок недвижимости, и первыми дачными пригородами стали находившиеся тогда за городской чертой Сокольники, Воробьевы горы, Останкино, восстановленный после войны 1812 г. Петровский парк. Хотя многие дачные поселки уже в течение жизни одного поколения жителей теряли самостоятельность и включались в границы Москвы, они станови-

лись практическим примером дачного освоения ближайших пригородов в условиях «расползания» города, поскольку «есть еще селения, находящиеся вблизи Москвы, которые сохранили за собою разные исторические воспоминания, и как дачные местности, связанные с Москвою удобным сообщением, с каждым годом более и более разрастаются» [Шрамченко, 1890: 1] (рис. 2).

Анализ демографических характеристик дачного Подмоскovie осложнен недостатком информации, которая не только несопоставима за разные периоды, но за некоторые годы вообще может быть только косвенной: «Что касается до пригородов Москвы, то, ввиду отсутствия определенных официальных границ отдельных местностей, разграничение их носит в некото-



**Рисунок 2.** Дачные местности Московской губернии, 1902 г. Составлено по: [Магнуссен, Уманец, 1902]

рых случаях довольно условный характер». [Главнейшие предварительные..., 1902: 15]. Однако отмечалось, что Марьино роща к началу XX в. сконцентрировала более четверти населения всех 17 учтенных московских пригородов и «превосходит по многолюдству 16 губернских и областных городов России» (табл. 1), утроившись за 1897-1902 гг., но другие, «сохраняющие вполне или отчасти характер дачных пригороды, поселения, сравнительно медленно растут: Петровско-Разумовское на 20%, Воробьевы горы и Потылиха – на 12%» [Главнейшие предварительные..., 1902: 16], причем усугубился гендерный дисбаланс: 586 женщин на 1000 мужчин в 1902 г., 619 в 1897 г. [Главнейшие предварительные..., 1902: 28].

**Таблица 1.** Общая численность и гендерный состав населения крупнейших московских пригородов по данным переписей населения 1897 и 1902 гг.

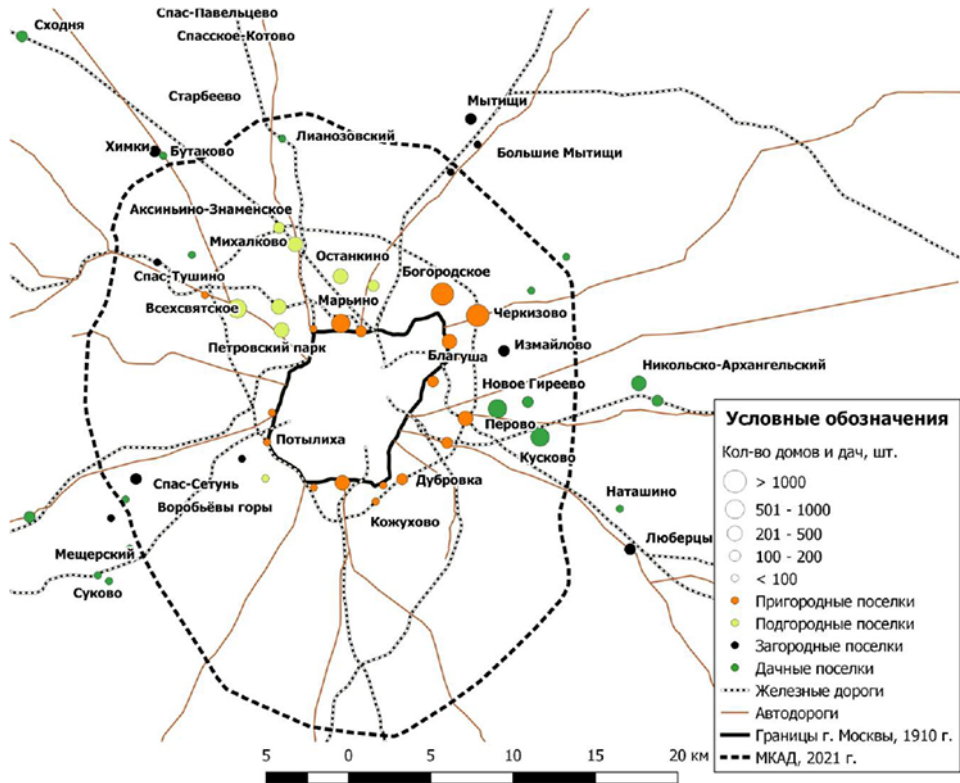
Пригороды	Перепись г. Москвы 1902 г.						Всероссийская перепись 1897 г.					
	мужчины		женщины		оба пола		мужчины		женщины		оба пола	
	Чел.	%	Чел.	%	Чел.	%	Чел.	%	Чел.	%	Чел.	%
1 Марьино роща	14341	65,33	7612	34,67	21953	100	5055	64,00	2843	36,00	7898	100
2 Черкизово	6133	51,63	5746	48,37	11879	100	4635	51,54	4358	48,46	8993	100
Всего пригороды	51531	63,08	30157	36,92	81688	100	28950	61,75	17930	38,25	46880	100

*Рассчитано по:* [Главнейшие предварительные..., 1902: 15-16, 33]

Развитие железнодорожной сети, начавшееся в 1851 г. с участка Санкт-Петербургско-Московской (Николаевской) железной дороги, за полвека охватило радиусами почти всю Московскую губернию, расширив территории дачного промысла и дачного девелоперства. Хотя полноценное пригородное железнодорожное сообщение сформировалось в Подмосковье лишь в 1910-х гг., уже первые станции иногда располагались там, где можно увеличить приток потенциальных дачников, и строились за счет землевладельцев В.И. Перлова (Перловка), К.И. Томилина (Томилино), В.И. Фирсановой (Фирсановская) и проч. Особое внимание привлекали удельные земли Ярославского и Рязанского направления, первое из которых вело к Троице-Сергиевой Лавре, а второе располагало уникальными хвойными лесами.

Земельные ресурсы дачных поселений составляли выставяемые на продажу частные поместьи усадьбы, обычно достаточно крупные, крестьянские наделы, как правило, небольшие, и земли Удельного ведомства<sup>1</sup>. Их рыночное поведение было различным: если продажа крестьянских наделов особых проблем не вызывала из-за невысокой стоимости и незначительной площади, а судьба удельных земель определялась макроэкономическими интересами и обсуждению не подлежала, то сделки с владельцами усадеб или другой дачепригодной недвижимости могли затянуться на несколько лет, снижая потенциальную выгоду девелопера. Дачное освоение этих земель не только отодвинуло внешние границы окружавшего Москву «кольца поселков» от городской черты, но и усилило дачный потенциал отдаленных уездов Московской губернии: хотя более 70% дачных местностей и дачных поселков локализовались в Московском уезде, около 13% – в Звенигородском, по 6% – в Бронницком и Богородском, дачная

<sup>1</sup> Удельное ведомство – государственное учреждение Российской империи, осуществлявшее управление имуществом (удельными землями, имениями, а до 1863 г. – также удельными крепостными крестьянами) императорской семьи в период 1797–1917 гг.



**Рисунок 3.** Дачные поселки дореволюционного Подмоскovie. Составлено по: [Экономическо-статистический..., 1911]

местность появилась в более отдаленном Коломенском уезде (Пески Колыберевской волости, на одноименной станции в 12 верстах от уездного города), дачные поселки – в Верейском уезде (Петровская волость, 50–60 верст до уездного города, 2–5 верст до железнодорожной станции Апрелевка, платф. Алабино и Кетрица) при селце Алабине и селе Бурцево, а также несколько частных дач при дер. Кроминой, Крутиловой и Селятиной [Населенные местности..., 1913: 146-148].

По характеру использования в дореволюционной Московской губернии выделялись 4 группы поселков, отличавшиеся разной интенсивностью застройки (рис. 3):

- 1) Промышленные – обслуживающие преимущественно местные центры промышленной жизни. 1–2,5 построек / 1 тыс. м<sup>2</sup>.
- 2) Пригородные – группа пограничных с Москвой поселков, приспособленных для постоянной оседлости менее обеспеченных слоев городского населения. Почти потеряла дачный характер, либо никогда его не имела. 4–5 построек / 1 тыс. м<sup>2</sup>.
- 3) Подгородно-дачная – застроенная частично дачными строениями, частично постройками, пригодными для постоянного жилья. Около 1,5 построек / 1 тыс. м<sup>2</sup>.
- 4) Дачная – застроенные преимущественно дачными строениями. Около 0,5 построек / 1 тыс. м<sup>2</sup>.

Изначально развитие дачных поселков происходило хаотично, однако со временем строительство начало достигать таких масштабов, что налог, собираемый с участков («окладной



земский сбор») стал заметной частью доходов Московского уездного земства. В 1885 г. доля этого налога составила 31,3% от всех сборов, и земство приняло решение заняться благоустройством наиболее крупных и популярных из дачных поселков. В 1887 г. были выделены средства на уличное освещение в Пушкинской дачной местности, в 1890 г. начало освещаться Богородское, а затем и другие поселки [Экономически-статистический сборник..., 1911: 91]. К концу XIX в. земства разработали правила разбивки дачных поселков на кварталы с дорогами шириной 10 саженей (21,3 м) для пожарной безопасности и удобства проезда. Центром поселка чаще всего был парк, а градообразующая роль отводилась железнодорожной станции, вокруг которой группировались объекты инженерной и социальной инфраструктуры (рестораны, буфеты, летние театры, спортивные площадки, велосипедные дорожки), предусматривалось сохранение лесных площадей и компенсационные посадки, запрещалось застраивать более 1/3 индивидуального участка и ставить глухие заборы, нарушающие естественные визуальные связи [Дурилин, 1918: 21].

Промышленный подъем на рубеже XIX–XX вв. спровоцировал жилищную проблему в городах, вызванную ростом цены на землю и увеличением квартирной платы, что сделало выгодным переселение на дачи. Во второй половине 1890-х гг. на дачах появились «зимники», преимущественно железнодорожники, «превращающие городских обитателей из временных в постоянных», а дачные поселки становятся «крупным фактором уездной жизни» [Экономически-статистический сборник..., 1911: 91]. Но размещение промышленных предприятий могло и тормозить дачное освоение: на западных окраинах Москвы предприятий было мало, поэтому население этой части города не предъявляло большого спроса на расположенные рядом дачи (рис. 3, табл. 2).

Наиболее крупные дачные поселки – Кусково и Перово – за счет близости к Москве стали фактически круглогодичными субурбиями, а поселки первой и второй дачной групп различались средней стоимостью продаваемого жилья: 5122 р. и 2567 р. соответственно, при-

**Таблица 2.** Жилой фонд дачных поселков Московской губернии, 1910 г.\*

Группа	Название поселков	Всего построек	Из них домов и дач	
			Всего	%
Подгородно-дачная	Кусково, Перово	1423	1253	88,05
Первая дачная	Александровский, Богдановка, Лианозовский, Мамоново, Михалково, Новое Гиреево, Покровское-Глебово, Сходня, Троекурово	740	708	95,68
Вторая дачная	Аксиньино-Знаменское, Бутаково, Китаевский, Малые Крутицы, Мещерский, Наташи-но, Николо-Архангельский, Новосокольники, Спас-Павельцево, Салтыковский, Старбеево, при д. Шараповой, при с. Гольяново, при с. Суково, при с. Троицком	1003	932	92,92

\* Дачный фонд объединен с жилыми домами.

Источник: [Экономически-статистический..., 1911].

влекая население с разными доходами [Экономически-статистический сборник..., 1911: 143]. Дачи пользовались спросом: «По данным переписи 1902 г. главная масса населения в пригородах, около 65,99%, были пришлые рабочие или ремесленники. ... Несмотря на ужасные санитарные условия, цены на землю в поселках стоят ненормально высокие. Разбивая землю на квадратные сажени, владельцы ловко маскируют этим настоящую ценность земли и наживают до 1–5 тыс. %, не затрачивая практически ничего» [Дурилин, 1918: 7]. За 1869–1913 гг. в Московском уезде «число подлежащих налогообложению домов и дач» выросло в 20 раз: с 1478 до 28304 [Экономически-статистический..., 1911: 91], но из-за высокой арендной платы большинство наиболее благоустроенных дачных поселков оставались недоступными для населения с небольшими доходами, а строительство поселков для «малосостоятельных москвичей» сдерживалось «нежеланием строительного капитала идти в уезд», поскольку в самой Москве для него было много «выгодных и верных возможностей» [Экономически-статистический сборник..., 1911: 96]. Таким образом, первые полвека дачного освоения Подмоскowie позволили выявить схему его развития. «Зимник вытесняет дачника. Спрос на землю повышает цену на нее. Является необходимость интенсивнее использовать землю. Строительные участки дробятся; застройка скучивается. Вместо постройки особнячков начинается постройка доходных домов. Развивается сдача квартир и возрастают цены на них, вследствие чего растет и сдача комнат, и даже углов. Рост населения привлекает в поселок ремесла, промыслы, торговлю. Из чисто обывательского оно становится смешанным» [Экономически-статистический сборник..., 1911: 98]. В отдаленных поселках возникали такие же проблемы, как в Москве и ближайших пригородах. Уездные и губернские власти предпринимали попытки решить проблемы, в частности, обязывая девелоперов подключать санитарные службы уже на стадии предварительного планирования, т.к. к 1917 г. в Московской губернии насчитывалось более 600 дачных поселков, с численностью населения в некоторых до 15 тыс. чел. [Дурилин, 1918: 16]. Хотя не все из них имели статус официального населенного пункта, они стали основой разветвленной сети дачных поселений Подмоскowie, формирование которой продолжилось после последовавших вскоре революционных общественно-экономических перемен.

## **2. Пространственные и демографические характеристики дачных поселений довоенного Подмоскowie**

Довоенный этап дачного освоения Подмоскowie начался в 1918 г., когда страна перешла к централизованному планированию, а Москве был возвращен столичный статус. В 1929 г. в ходе реорганизации административного-территориального деления РСФСР была образована Московская область (первоначальное название Центрально-Промышленная), границы которой неоднократно уточнялись.

Плановая экономика и национализация земли дали возможность использовать дачи для решения актуальных вопросов общегосударственного масштаба, прежде всего жилищного и продовольственного. Российский жилищный кризис, обострившийся войнами и революциями начала XX в., в первые советские годы в столице только усугубился, но дачные поселки смягчали его благодаря возможности проживать на них: с 1 апреля по 1 июня 1918 г. 50 тыс. москвичей выехали на лето в Московскую и соседние губернии на дачи, часть которых была национализирована [Федоров]. Облегчить проблему дефицита жилья можно было путем активного строительства, но после Декретов СНК, Постановлений Моссовета о национализации земли и городской недвижимости оно стало возможным лишь примерно в 600 поселках, рас-



положенных в 30–40 верстах от Москвы, где не действовали новые правила муниципализации, и они «в своем устройстве ничем не регламентируются» [Федоров].

В таких условиях фонд дачного жилья рассматривался как один из вариантов решения квартирного вопроса, внимание которому уделялось на самом высоком уровне - постановлением Совета Народных Комиссаров РСФСР №411 от 24 мая 1922 г. «Об установлении списка дачевладений, остающихся в распоряжении и эксплуатации Коммунальных Отделов» предоставляло «право эксплуатации муниципализированных дач как путем непосредственного хозяйственного заведывания, так и путем сдач в аренду» (Об установлении..., 1922), а контроль за выполнением передавало Народному Комиссариату внутренних дел (НКВД). Во исполнение этого постановления устанавливался «коммунальный дачный фонд [...] из дачевладений следующих категорий:

а) дачи, владельцы коих отсутствуют;

б) барские дачи. Таковыми признаются дачи, обладающие одним из следующих признаков: оборудование удобствами (водопровод, ванна, электричество, отопление и т.п.); наличие специальных служебных построек (конюшни, гаражи и т.д.); наличие садов, парков, угодий и т.п.; роскошная отделка помещений;

в) дачевладения тех владельцев, кои в той же местности имеют по несколько дачевладений (под дачевладением следует понимать один земельный дачный участок со всеми находящимися на нем строениями). За владельцем остается одно дачевладение.

В случае недостаточности для целей образования муниципального дачного фонда дачевладений вышеуказанных трех категорий, в дачный фонд могут быть включены также

г) дачи тех лиц, кои владеют одним лишь дачным участком, но с несколькими жилыми строениями. За владельцем остается, во всяком случае, одно жилое строение» [Португалов, 1935: 176-178].

В 1924 г. дачные поселки были отнесены к поселениям, обладающим официальным статусом населенных пунктов:

«1. Все населенные пункты РС.Ф.С.Р. за исключением дачных, рабочих и курортных поселков разделяются на две основных категории: городские поселения и сельские поселения.

2. Дачные, рабочие и курортные поселки составляют специальные категории населенных пунктов. Общее правовое положение указанных поселков (порядок землепользования, управления, взимания ренты и т.п.), равно как и признаки, на основании которых населенные пункты могут быть отнесены к категории дачных, рабочих и курортных поселков, определяются особыми положениями» [Общее положение о городских..., 1924].

Неэффективная послереволюционная политика «жилищного передела», основанная на «уплотнении», «подселении» и проч., была в начале 1920-х гг. заменена «новой жилищной политикой», допускавшей «в целях борьбы с жилищным кризисом путем развития жилищного строительства и содействия наиболее хозяйственному использованию наличных жилых строений на началах самодеятельности широких масс трудящегося населения» [О жилищной..., 1924] и дачно-строительную кооперацию. Одними из первых такой возможностью воспользовались представители новой советской элиты, позже появились рабочие дачные кооперативы [Рабочие кооперативные..., 1932: 24-25]

В 1927 г. был закреплен правовой статус дачных поселков как населенных пунктов, сочетающих в себе признаки города и сельской местности, с населением, приравненным к городскому. Руководящим органом дачных поселков становились поселковые, по сути, сельские советы, наиболее «экономически мощным» из которых могли быть предоставлены «бюджетные права», земли для дачных поселков отводились «в порядке, установленном для отвода земель городам» [Земельный Кодекс..., 1923], но по налогообложению они приравнивались к сельским

поселениям [О дачных поселках..., 1927]. Такое институциональное регулирование имело большое практическое значение, потому что реальные дачные функции выполняли различные населенные пункты – от городов, сел, деревень, поселков до местечек, пустошей, погостов, будок, станций и проч., – но к дачным поселениям, по Всесоюзной переписи населения 1926 г., относились «дачи», «бывшие дачи», «лесные дачи», «дачные станции» и «дачные поселки», которые учитывались по волостям в составе сельских советов. Число жителей этих поселений варьировало от 2 человек до нескольких десятков (94 чел. в поселке Алабинские дачи), а род деятельности относился к «прочему», т. е. включал, «помимо совхозов, колхозов, артелей, коммун и хозяйств, имеющих неземледельческие занятия и постоянно живущих в данном месте, ...также лиц, временно проживавших в момент переписи в этом пункте» [Расчетано по: Справочник по населенным местам..., 1929]. Часть из них находились рядом с железнодорожными станциями: Майкина дача в 3 км от Электростали (Пригородная волость Богородского уезда), Ашитковская лесная дача (2,13 км от ст. Ашитково Московско-Казанской железной дороги, Бронницкий уезд), Фаустовская дача (ст. Фаустово Московско-Казанской железной дороги), дача Сенез (2,13 км от ст. Подсолнечная Октябрьской железной дороги, Солнечногорский уезд) или шоссейными дорогами: бывш. дача Польского общества (0,53 км от Ленинградского шоссе в 3 км от Клина), дачный поселок Каменский (Васильевская волость, 2 км от Кудиновского шоссе, Богородский уезд), но часть располагалась там, где «шоссированных дорог нет», а до ближайшей железной дороги более 10 км (дачи Егорьевского уезда) [Справочник по населенным местам..., 1929: 3]. Московская губерния насчитывала тогда 17 уездов с общей численностью населения 2 544 947 чел. (без г. Москвы), институциональные возможности командной экономики позволяли оперативно адаптировать статус существующих поселений к потребностям централизованного планирования, и в 1928 г. на территории Московской губернии 32 населенных пункта получили статус «дачный поселок» [Справочник по административно-территориальному..., 2011: 661-664] (рис. 4). Многие такие поселения насчитывали по несколько сотен дачных домов (Салтыковка и Ново-Сокольники – 1200, Люблино-Дачное – 720, пос. Михельсона – 550, Ново-Гиреево – 520, Вешняки – 500, Химки – 500, Сходня – 450, Томилино – 400), обладали развитой по тому времени инженерной и социальной инфраструктурой (электричество, водопровод, телефон, социально-культурные учреждения и проч.) [Португалов, 1935].

«Девелоперский» путь дачного освоения продолжился в дачных поселениях на бывших удельных пристанционных землях (Красково, Малаховка, Удельная, Ильинское, Болшево, Загорянская, Соколовская), причем их владельцем могло быть как государство в лице Дачного треста (Красково, Малаховка), так и дачно-строительные кооперативы (ДСК) (театральные ДСК в Валентиновке, ДСК «Стрелка» в Коломенском). При выборе земель под организованные дачные поселения доминировали факторы социально-экономические, связанные с трудовыми ресурсами, транспортом и коммуникациями (в том числе с возможностью оперативного улучшения транспортной доступности – для кооперативного поселка Красный бор в 1929 г. была открыта платф. Отдых); природно-географические условия не выходили на первый план – например, при отсутствии естественных водоемов за счет государства создавались искусственные либо расширялись существующие небольшие местные пруды (Малаховка, Ильинское, Кратово) (рис. 4).

На первом советском («дачно-жилищном») этапе «урбанистический» путь дачного освоения был характерен преимущественно для бывших сельских поселений ближайших пригородов, где было так много остающихся на дачах круглый год арендаторов-«зимников», что летнему дачному промыслу, лишь немного изменившемуся по сравнению с дореволюционным, не хватало свободного жилья (Лианозово, Чухлинка, Перово). Выделение в 1935 г. пригородного



**Рисунок 4.** Дачные поселки и дачные местности Московской области, 1935 г. *Составлено по:* [Португалов ,1935; Материалы к планировке..., 1935]

железнодорожного сообщения в самостоятельное транспортное подразделение МПС и постепенная электрификация Московского узла позволили заменить «дачные» маршруты регулярными по всем направлениям до границ области (70–125 км), что расширило дачную привлекательность поселков в 40–45 км от столицы и увеличило число «зимников» в них. С учетом этого подмосковные дачные поселения можно разделить на несколько групп: [Материалы к планировке..., 1935].

- 1) Дачно-городские – формально входящие в черту города, но сохраняющие дачное значение (Перловка-Тайнинка в границах г. Мытищи, пос. им. Михельсона в границах г. Люберцы и проч.); преобладало непосредственно дачное население с незначительной долей работающих в столице.
- 2) Дачно-рабочие – размещенные на территории промышленных предприятий, транспортных сооружений или в непосредственной близости к ним: Химки (канал им. Москвы), Одинцово (кирпичные заводы), Голицыно (механические мастерские) и проч.; преобладало население, занятое на местных предприятиях, с небольшой долей дачников и постоянно работающих в Москве.
- 3) Стародачные – дореволюционные, локализованные вдоль основных железнодорожных магистралей (Клязьма, Загорянское, Салтыковский дачный комплекс, Расторгуево, Внуково, Жаворонки, Фирсановка, Лианозово и проч.); преобладали московские «зимники», число которых летом удваивалось.
- 4) Новодачные (летние дачные, кооперативные) – возникшие после революции в границах стародачных поселков и рядом с ними.

Такая классификация создавала теоретические предпосылки для определения будущего дачных поселений при территориальном планировании Москвы и Московской области: дачно-рабочие поселки концентрировали трудовые ресурсы и могли быть преобразованы в рабочие поселки или вырасти до автономных городов, а новодачные считались наиболее перспективными источниками новых дачных фондов. Действительно, в ходе социалистиче-

ской индустриализации в некоторых дачных поселениях были размещены промышленные предприятия, что категорически запрещалось правилами дореволюционных дачных поселков, дачные дома стали рабочими общежитиями, а сами поселения – «рабочими поселками» (Подлипки, 1938), иногда приобретая несвойственные им административно-управленческие функции (Ленино (бывш. Царицыно), 1939, центр Ленинского района Московской области) либо полностью или частично ликвидировались «по производственной необходимости» (Хлебниково, Шереметьевский при строительстве канала им. Москвы). С учетом того, что в 1934 г. в Московской области было выделено 200 тыс. участков общей площадью 121,7 тыс. км<sup>2</sup> под рабочие огороды [О развертывании индивидуального..., 1933], которые априори допускали только продовольственную (подсобно-аграрную) функцию, рост числа «зимников» свидетельствует об укреплении селитебной функции дачных поселений, способствующей их слиянию с городом или «автономизации» за счет «расползания» на свободные земли или объединения с соседними поселениями (поселок Челюскинский получил статус дачного в 1938 г., а в 1940 г. был включен в черту стародачного Черкизова) [Справочник по административно-территориальному..., 2011: 661-664]. В результате административно-территориальных и управленческих реорганизаций союзного масштаба в 1938 г. «дачными поселками» были названы 22 подмосковных поселения с численностью населения в каждом 5–10 тыс. чел., а некоторые из имевших такой статус с 1928 г. повысили его до городского (Поселок им. Михельсона в 1934 г. включен в черту г. Люберцы) или изменили, став «рабочими поселками» (Сходня, Томилино).

Административные преобразования дачных поселений отражали изменение их роли в период индустриального развития первых пятилеток. Как и во всей стране, дачи в подмосковных поселках, основанных до революции, не принадлежали своим обитателям, их можно было только арендовать. Хотя часто эти дачи представляли собой своеобразный летний вариант городской коммунальной квартиры, они были доступны не всем, что придавало им определенную элитарность, отделяя от сельских поселений с развитым дачным промыслом, где арендовать сезонное жилье мог любой желающий. Дачные поселки с официальным статусом вообще не вполне соответствуют принятой трактовке дачи как загородного «второго дома», дополняющего основную городскую, т. к. предполагают постоянное население, т. е. постоянную регистрацию по месту жительства («прописку»). Реальные «вторые дома» могли иметь только члены немногочисленных ДСК, а также те, кто получил участки как правительственную награду с правом пожизненного пользования либо проживал на «государственных» (ведомственных) дачах в период занятия соответствующих должностей. «Поощрительная раздача» сформировала комфортабельные «новодачные» поселки, перешедшие к областному дачному фонду (более 20 тыс. жилых домов в 1935 г.) и ставшие основой «элитного» сегмента дачного освоения довоенного Подмоскowie.

В 1930-е гг. жилищная проблема в столице оставалась актуальной, и внимание вновь было обращено на селитебную роль дачных поселений, даже отдаленных на несколько десятков километров. В 65 дачных поселках пригородной зоны (до 60 км от соответствующего вокзала) в 1936 г. было учтено 22955 жилых домов, из которых лишь 3369 (14,67%) летних; в 29 из них летних домов вообще не было, хотя находились они недалеко от станций в 30–50 км от Москвы, а больше всего на сезонное обитание были ориентированы поселки Казанской (27,29% летних домов), Савеловской (26,42%) и Павелецкой (20,5%) железных дорог, а по Балтийскому направлению в единственном поселке Троицкий погост (ст. Манихино 52,2 км) среди учтенных 6 жилых домов летних не было вообще [Рассчитано по: Материалы к планировке..., 1935]. Возрастающие потребности населения приводили к тому, что в поселках стали размещать объекты социальной сферы, продолжая процесс распространения город-

ского образа жизни на сельские территории и формирования хозяйства урбанистического типа, что делало даже достаточно отдаленные от столицы поселения похожими на субурбии ближайших пригородов.

## **Заключение**

Дачное освоение территории уже на начальном этапе приводит к появлению дачных поселков – особого типа поселений, перспективы которых зависят от их расположения, транспортной доступности, места в хозяйственном комплексе региона. В дореволюционном Подмосковье они формировались двумя путями: через процессы урбанизации, протекающие в приближенных к границам города сельских поселениях, и через дачное девелоперство на специально выделенных для этого землях; «урбанистический» начался с появлением свободного рынка земли после реформ 1861 г. и был характерен для ближайших «дотрамвайных» пригородов, «девелоперский» развивался по мере расширения железнодорожной сети, повышающей доступность отдаленных от города территорий. Это привело к формированию в предвоенном Подмосковье сети дачных поселков, ставших локальными центрами хозяйственного развития, способными мобильно реагировать на макроэкономические потребности, а также укрепивших предпосылки послевоенного дачного освоения.

В довоенные десятилетия дачное освоение Подмосковья продолжилось в соответствии с теми тенденциями, которые определились на дореволюционном аграрно-индустриальном рыночном этапе, когда дачное землепользование, дачные функции и дачный образ жизни только начинали свое формирование. Потенциальная многофункциональность дачных поселений создавала предпосылки для дальнейшей их эволюции в разные типы населенных пунктов – от сельских с сезонным населением до городских с постоянным населением, а уникальные базовые принципы институционального регулирования позволяли легко вписать их в общие схемы хозяйственного и территориального развития.

## Список литературы

- Белов А.В. (2019) Москва, московские пригороды, пригородные поселения во второй половине XVIII – начале XX века (процессы урбанизации сельских окраин). Изд. 2-е, доп. М.; Берлин: Директ-Медиа.
- Дурилин П.Н. (1918) Московские пригороды и дачные поселки в связи с развитием городской жизни. М.: Фасоль.
- Карамзин Н.М. (1835) Записки старого Московского жителя. СПб: Изд-во А. Смирдина.
- Магнуссен В.П., Уманец Л. (1902) Окрестности Москвы. Спутник дачника, велосипедиста, фотографа. Справочная книга. М.: Печатня А.И. Снегиревой.
- Португалов П.А. (1935) Дачи и окрестности Москвы: Справочник-путеводитель. М.: Московский рабочий.
- Рабочие кооперативные дачи под Москвой (1932) // Жилищная кооперация (15–16): 24–25.
- Федоров А. Опыт решения жилищного вопроса в советской России: справедливое распределение или всеобщая вакханалия (на материалах губернских городов Центрального промышленного района) // Актуальная история. Научно-публицистический журнал. URL: [https://actualhistory.ru/quarters\\_in\\_sov\\_russia](https://actualhistory.ru/quarters_in_sov_russia) (дата обращения 15.02.2022).
- Шрамченко А. (1890) Справочная книжка Московской губернии (описание уездов). М.: Губернаторская типография.

## Другие источники информации

- Главнейшие предварительные данные переписи города Москвы 31 января 1902 года. (1902) Вып. 1. Общая численность населения Москвы и пригородов ее с распределением жителей по полу / сост. В.Г. Михайловским.
- Земельный кодекс РСФСР (1923). М.: НКЮ РСФСР.
- Материалы к планировке пригородной зоны г. Москвы, разработанные НИИ Экономики Московской области. (1935) Пояснительная записка. ЦГАМО, Ф 2287 Оп. 3 Д. 182, 431.
- Населенные местности Московской губернии (1913) С алфавитным указателем и картой Московской губернии / под ред. Б. Н. Пенкина. М.: Губернская типография.
- Общее Положение о городских и сельских поселениях и поселках. (1924) Декрет ВЦИК, СНК РСФСР от 15.09.1924 г. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=Ojlbw-bA&base=ESU&n=18733#BXFrOwSKZkbAaUrp> (дата обращения: 15.02.2022).
- О дачных поселках (1927) Постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 14.06.1927 г. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=ESU&n=11938&req=doc#03167790663205341> (дата обращения: 15.02.2022).
- О жилищной кооперации (1924) Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19.08.1924 URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=3035#oCbLdxSQ9oNTweGK2> (дата обращения: 15.02.2022).
- О развертывании индивидуального рабочего огородничества (1933) Решение Политбюро ЦК ВКП(б) от 23 декабря 1933 г. URL: <https://istmat.info/node/59321> (дата обращения: 15.02.2022).
- О раздаче в г. Кронштадте загородной земли под постройку домиков или дач и разведение садов от 29.11.1844 (1844) Указ Николая I. URL: [http://nlr.ru/e-res/law\\_r/search.php?part=483&regim=3](http://nlr.ru/e-res/law_r/search.php?part=483&regim=3) (дата обращения: 15.02.2022).



Об установлении списка дачевладений, остающихся в распоряжении и эксплуатации Коммунальных Отделов (1922) Декрет Совета Народных Комиссаров №411 от 24.05.1922 URL: <https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/2575835> (дата обращения: 15.02.2022).

Первая Всеобщая перепись населения Российской империи 1897 года (1903-1905) Наличное население в губерниях, уездах, городах Российской Империи (без Финляндии. Московская Губерния URL: [http://www.demoscope.ru/weekly/ssp/rus\\_gub\\_97.php?reg=24](http://www.demoscope.ru/weekly/ssp/rus_gub_97.php?reg=24) (дата обращения 15.02.2022).

Справочник по населенным местам Московской губернии по материалам Всесоюзной переписи 1926 г. (1929) М.: Издательство статистического отдела.

Экономически-статистический сборник (1911) Выпуск I. Поселковая жизнь в 1910 году / Статистический отдел Московской уездной земской управы. М.: Печатня С.П. Яковлева.

## Сведения об авторе

- Русанов Александр Валерьевич, сотрудник научно-исследовательской лаборатории экономики народонаселения и демографии экономического факультета МГУ имени Ломоносова. E-mail: [rusanovmsu@gmail.com](mailto:rusanovmsu@gmail.com)