

1. Проведение дополнительных археологических исследований для выявления более подробной информации о структуре и облике зданий.
2. Изучение и документирование уникальных деталей и элементов архитектуры, которые могут быть утрачены.
3. Разработка программ сохранения, включающих в себя реставрацию и реконструкцию уникальных зданий и элементов архитектуры.
4. Изучение архитектурных традиций соседних регионов и сравнение их с традициями данного поселения.
5. Содействие в разработке местных правил и регуляций защиты традиционной архитектуры в сельских местах.
6. Организация музеев и выставок для просвещения общественности.
7. Образование и проведение программ обучения и информирования местных жителей о значении и важности сохранения традиционной архитектуры.
8. Привлечение туристических и культурных организаций к продвижению народного зодчества сельских мест.
9. Исследование социально-экономических аспектов традиций архитектуры и разработка программ поддержки ее сохранения и развития.

Все эти меры могут помочь сохранить культурное наследие и способствовать устойчивому развитию сельских поселений.

#### Список литературы

1. Афанасьев, Г. Е. О строительном материале и метрологии хазаро-аланских городищ бассейна Дона / Г. Е. Афанасьев // Поволжская археология. – 2012. – №2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-stroitelnom-materiale-i-metrologii-hazaro-alanskikh-gorodisch-basseyna-dona> (дата обращения: 05.02.2023).
2. Медовичев, А. Е. 2013.01.039. Флёров В. С. «Города» и «замки» Хазарского каганата: археологическая реальность / РАН. Ин-т археологии. Фонд «Взаимодействие цивилизаций». – М.: мосты культуры; Иерусалим: Гешарим, 2011. – 258 с. – библиогр.: с. 226–240 / А. Е. Медовичев // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Сер. 5, История: Информационно-аналитический журнал. – 2013. – №1. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/2013-01-039-flyorov-v-s-goroda-i-zamki-hazarskogo-kaganata-arheologicheskaya-realnost-ran-int-arheologii-fond-vzaimodeystvie-tsilivilizatsiy> (дата обращения: 27.04.2023).
3. Надырова, Х. Г. Хазаро-болгарские традиции в градостроительстве Волжско-Камской Булгарии / Х. Г. Надырова // Известия КазГАСУ. – 2010. – №2 (14). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/hazaro-bolgarskie-traditsii-v-gradostroitelstve-volzhsko-kamskoj-bulgarii> (дата обращения: 28.04.2023).
4. Плетнева, С. А. От кочевий к городам. Салтово-маяцкая культура / С. А. Плетнева. – Москва : Наука, 1967. – 198 с. – (Материалы и исследования по археологии СССР/ АН СССР. Ин-т археологии; № 142).

Е. Ю. Лопаткина

E. Yu. Lopatkina

### *Усадьба с малым бизнесом – новая типологическая единица современной сельской среды* *Small business estate as a new element in modern rural environment typology*

**Ключевые слова:** типология, усадьба, функциональная программа, социально-экономические условия

**Keywords:** typology, estate, functional program, social and economic conditions

**Аннотация.** В статье рассматриваются особенности принципиально новой типологической единицы современной сельской среды – усадьбы с малым бизнесом. Анализируется ее место в современной усадебной типологии, социально-экономические предпосылки формирования типа, функциональная программа, особенности градостроительного размещения и влияние на развитие территории.

**Abstract.** The article discusses the features of a fundamentally new typological unit of the modern rural environment – a small business estate. The article analyzes its place in the modern manor typology, socio-economic prerequisites for the formation of the type, functional program, features of urban planning and the impact on the development of the territory.

В последние тридцать лет на фоне изменения земельно-правовых отношений в современной России мы стали свидетелями стремительного развертывания типологии усадьбы. До последнего времени в сельской местности больших изменений не наблюдалось. На фоне эрозии социалистических методов хозяйствования и связанной с ними среды к традиционной сельской усадьбе добавился тип усадьбы фермера. Долгие годы других положительных сдвигов на селе не наблюдалось. В основном развитие было сконцентрировано в зоне пригородов и связано с развертыванием типологии загородного жилья горожанина (этот процесс подробно описан и проанализирован в докторской диссертации и монографии С. Б. Поморова [7]). В результате уже к 2005 г. мы могли

наблюдать картину разнообразных типов загородной усадьбы, связанных с различной градостроительной тканью, и с названиями, отражающими множество оттенков и нюансов восприятия: к традиционным для советского времени «дачам» и «садовым домикам» добавились «коттедж», «блокированный дом», «таунхаус», «вилла», «скит», «особняк», «загородная резиденция». Завершающим элементом в этом ряду стало «загородное имение», которое можно считать предельной стадией развертывания программы загородной усадьбы.

Территория загородного имения в потенциале простирается довольно широко и в полноценном варианте должна содержать в себе зоны загородной, природной и сельской среды с характерными для них элементами

застройки. Модель загородного имения складывается в транстерриториальный тип, который вмещает в себя всю ранее раскрывшуюся типологию новой русской усадьбы, включая не только типы загородного жилья для разных групп пользователей, но и сельские типы усадьбы – фермы, работающие не только для внутреннего потребления, но и на продажу.

Впервые в профессиональной литературе этот тип современной усадьбы был описан автором настоящей статьи в 2006 г. [4] Уже на этом этапе развития представлялось возможным проследить сложение условий для формирования еще одного типа усадьбы, связанного с предоставлением городским гостям услуг на базе усадьбы: знакомства с усадебной жизнью, комфортного размещения в сельской местности в гостевых домиках, ограниченным пользованием территорией усадьбы, гастрономическим питанием с частной фермы, возможностью ознакомления с жизнью фермы и органическим производством, конными прогулками, а также возможностью поставить своих коней на постой в частной конюшне и т. д. Такая дополнительная опция открывала возможности для частичной компенсации расходов на содержание имения и многими владельцами закладывалась в программу проекта. Внутри проекта имения появлялись элементы сервисного характера, не только жилые или производственные сельскохозяйственные единицы, но и гостевые, показательные, приспособленные для посетителей.

Но реальные условия для развития гостевой усадьбы сложились позднее, уже в наши дни [3] (рис. 2) – из дополнительной опции в усадебном проекте усадьба с сервисной функцией выделилась в самостоятельный тип и, значительно расширив свою типологию, стала «усадьбой с малым бизнесом» (рис. 1). Основным на-

значением усадебного объекта этого типа является предоставление услуг в формате усадебной жизни. В таком типе усадьбы жилая функция дополнительно сочетается с производственной или общественной. Сегодняшнее развитие общества, экономики, коммуникаций культурного контекста сильно меняет градостроительный контекст. Для усадьбы с малым бизнесом открывается все больше возможностей развития не только на селе, но и в пригородах, на природе и даже в городе (но данная тема шире границ настоящего исследования, посвященного особенностям развертывания этого типа в сельской среде).

Важным фактором, повлиявшим на появление названного типа, является актуальность экологии: сельская среда в данном контексте видится как источник экологических продуктов и чистого воздуха, современные экологические агротехнологии и традиционные методы хозяйствования становятся предметом живого интереса. В современном урбанизированном мире традиционный сельский образ жизни, связанная с ним национальная культура, искусства и ремесла, так же, как и живописный сельский ландшафт, воспринимаются как ценность. На сегодня в России сформировался малый, но уже заявивший о себе круг мотивированных инициативных инвесторов. Зачастую это люди, достигшие успеха в бизнесе и осознавшие эту карьеру как прожитую, в то время, как хотелось бы еще попробовать себя и в других сферах. Очень часто это идеи и технологии, увиденные в других странах в путешествиях. Из них вырастают национальные мини-проекты, связанные с высоким, практически артизанальным качеством производства сельских и гастрономических продуктов, предметов быта; художественные промыслы; мастер-классы; туристические фермы; высококлассные

### СОВРЕМЕННАЯ ТИПОЛОГИЯ УСАДЬБЫ В ПЕРИОД С 2005



Рис. 1. Современная типология усадьбы

конюшни, предоставляющие наряду с постоем услуги обучения и реабилитации и т. д. Курс на развитие внутреннего туризма создает благоприятные условия для развертывания этого направления. В помощь инвесторам – государственные программы поддержки малого и среднего бизнеса, внутреннего туризма, специализированная поддержка различных направлений и тематических проектов, а также территориальные проекты развития. Разумеется, важнейшим условием для успеха такого рода проектов является высокий уровень развития транспорта и коммуникаций. Общий культурно-экономический контекст современной стремительно меняющейся реальности с постоянно нарождающимися новыми технологиями (не только производственными, но и социально-экономическими, медицинскими, реабилитационными и культурными) порождает развитие смешанных типологий, меняющих наши представления о нерушимости функциональной программы внутри одного типа, что мы переживаем как один из признаков кризиса модернистской культуры. Неудивительно, что функциональная программа усадьбы с малым бизнесом может быть как производственной, так и культурной или социальной, оставаясь при этом в рамках одного архитектурного типа (рис. 2).

В первую очередь стоит привести примеры туристических усадеб экологического агротуризма [5], предоставляющих возможность знакомства с сельским производством и образом жизни. Посетители могут приехать с однодневным визитом или прожить несколько дней на ферме с садом, скотным двором, контактном зоопарком, мини-производством – сыроварней или пекарней и т. д. Возможна и культурная функция, связанная с темой сохранения и развития традиционных искусств и ремесел [6], национальной музыкальной культуры. Посетители усадьбы могут попробовать свои силы в каком-либо ремесле, приобщить к национальной культуре детей. Такой мини культурный центр на базе усадьбы может оказывать услуги как гостям, так и местным жителям. Другим важным направлением сегодня является социальная и психологическая реабилитация. Усадебный образ жизни является одним из наиболее удачных форматов реализации программ перехода страдающих людей от тяжелого состояния к нормальному образу жизни. Как вариант можно привести модели усадьбы

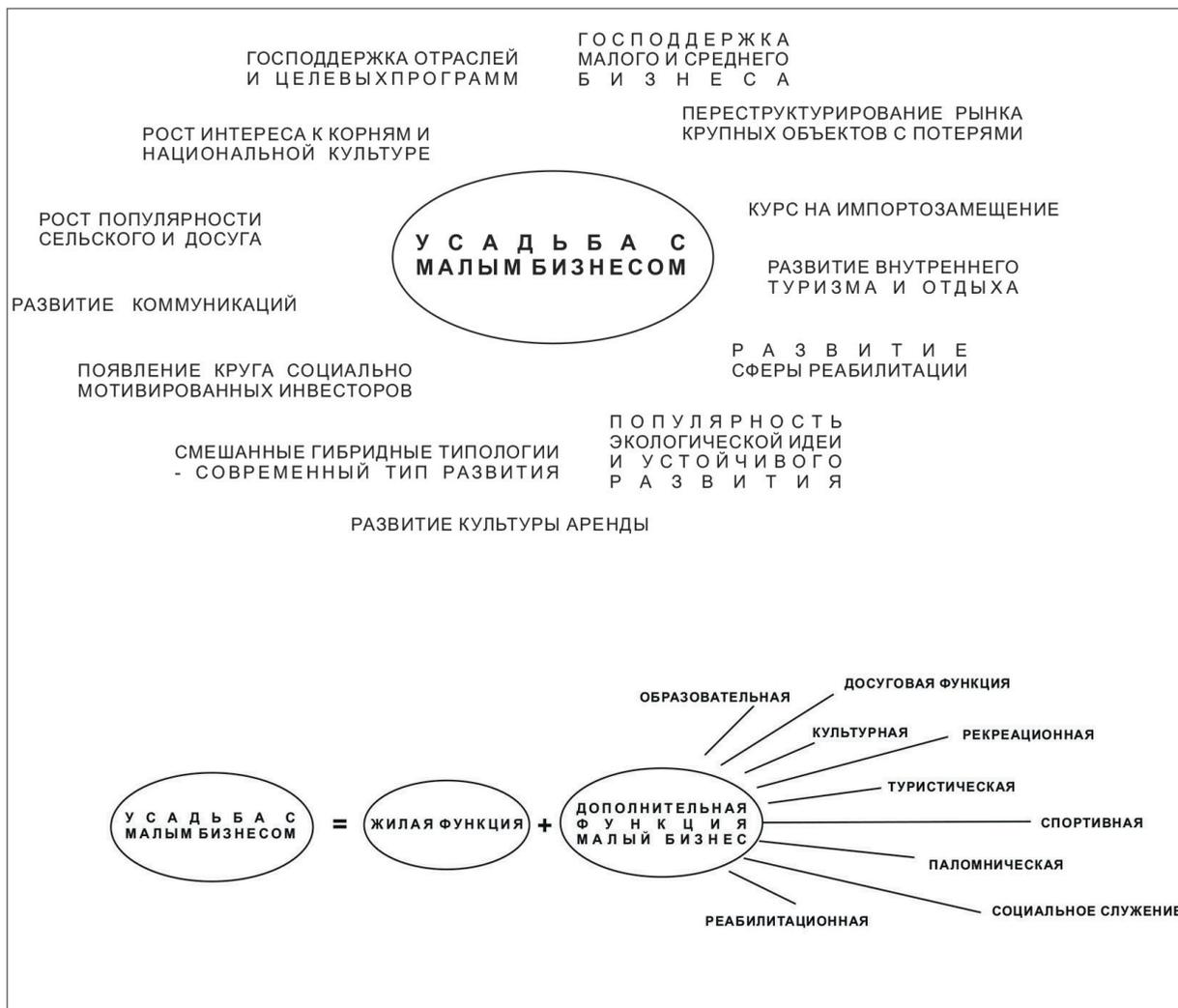


Рис. 2. Усадьба с малым бизнесом: социально-экономические предпосылки формирования и функциональная типология

с иппотерапией и пет терапией [2], модели семейного опекуна, арт терапии, социальной адаптации с трудотерапией на земле или с животными и т. д.

Объемно-пространственная организация такого объекта вырастает из соединения жилой функции, представленной жильем хозяев и, возможно, гостей, и дополнительной функции – производственной или общественно-культурной, которая в значительной степени является определяющей. Продолжительность визитов гостей усадьбы – с постоем или без, на пару часов или на весь день, также влияет на структуру объекта. Важным моментом является направленность объекта на обслуживание гостей. Соответственно вся объемно-пространственная организация выстраивается исходя из принципа комфорта гостей и репрезентации малого бизнеса в усадьбе

Типологические черты усадьбы с малым бизнесом – ее функциональная и объемно-пространственная пластичность, и, как следствие, высокая адаптивность практически для любого типа градостроительного размещения.

Такая усадьба может быть расположена на селе или за его пределами, в полях или в природной среде, одиночно или в группе с другими подобными усадьбами; может формировать функционально и планировочно более развитый кластер. Возможно также размещение усадьбы как дополнительного объекта в качестве расширения и дополнительного бизнеса к существующим объектам (например, реабилитационная усадьба с функцией пет и иппотерапии при медицинском центре или санатории). Усадьбы с малым бизнесом могут быть ча-

стью специального маршрута – образовательного, развлекательного, оздоровительного и т. д.

Основные типологические черты усадьбы с малым бизнесом, ее функциональная и объемно-планировочная пластичность являются залогом ее жизнеспособности как единицы местной экономики и важного элемента развития сельской среды (рис. 3).

В структуре архитектурно-градостроительного развития территории усадебная застройка является традиционной, а усадьба – главным и наиболее устойчивым элементом сельской среды. Благодаря распространению данного типа усадьбы появляются возможности сохранения исторически устойчивой морфологии застройки и структуры градостроительной ткани, сохраняется дорогой сердцу каждого сельский пейзаж, открываются возможности новаторства и развития новых видов объектов в традиционной архитектурно-планировочной структуре, происходит переосмысление и приспособление старых программ и объектов. Социокультурная сторона этого процесса связана с возрождением и укреплением местного сообщества, развитием социальной ткани, что приводит к снятию социального напряжения, появлению дополнительных социальных связей и усилению интеграции, способствует популяризации места, его товаров и услуг, культуры, сохранению искусств и ремесел, а также образа места, росту общего уровня образованности, распространению идей экологии и устойчивого развития. С точки зрения экономического развития территорий усадьба с малым бизнесом может рассматриваться как один из быстродействующих

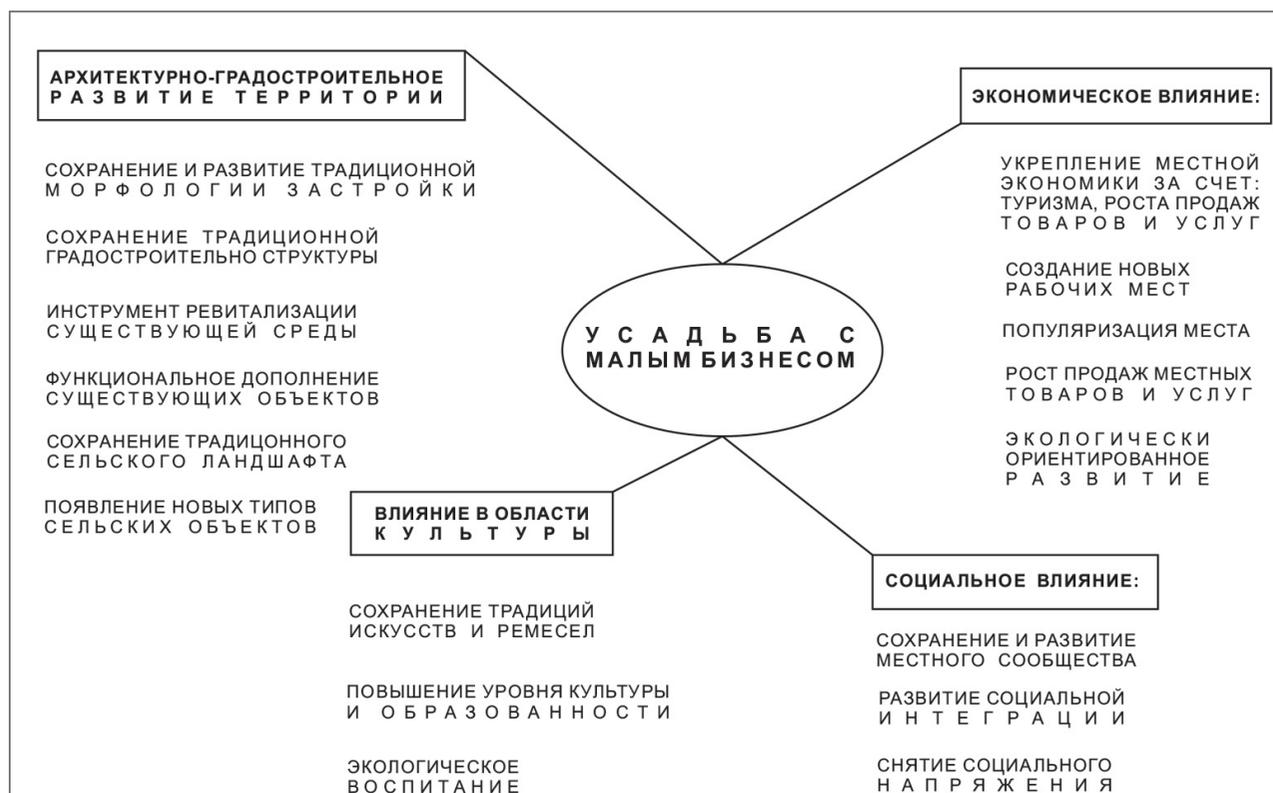


Рис. 3. Роль усадьбы с малым бизнесом в развитии сельской среды

щих и высокоэффективных методов развития и ревитализации среды. Точечные внедрения эффективных бизнесов, которые могут быть реализованы силами одного инвестора с привлечением относительно небольших средств, могут способствовать общему оздоровлению экономики места, повышению эффективности уже существующих предприятий, ожиданию новых рабочих мест, общему росту благосостояния местности и появлению новых перспектив развития. В зависимости от особенностей экономического запроса более развитые программы могут быть реализованы путем создания моно- или полифункционального кластера специализированных усадеб. Подобный инструмент развития позволяет избежать рисков и трудностей, связанных с работой большим капиталом в макропроектах.

Важной стороной сегодняшней жизни являются вопросы безопасности. С точки зрения защиты от рисков техногенных катастроф, способных парализовать жизнь современного города, усадебная урбанизация является одним из средств защиты экономики и общества от коллапса. С точки зрения демографии и расселения сельская среда всегда демонстрирует более высокие показатели рождаемости по сравнению с городской, поэтому расширение усадебной типологии и вовлечение новых слоев российского общества к усадебной жизни можно считать перспективными с точки зрения поддержания рождаемости и идеи больших дружных семей.

Изучение усадьбы с малым бизнесом ведется в МАРХИ на кафедре архитектуры сельских населенных мест. Наряду с академическими исследованиями эта тема внедряется в учебный процесс на курсе бакалавриата и магистратуры в группе творческой мастерской под руководством проф. А. А. Шадрина [1]. Проекты студентов МАРХИ, выполненные под руководством коллектива педагогов: проф. А. А. Шадрина, доц. Е. Ю. Лопаткиной, проф. А. И. Макарова, арх. Т. В. Ку-

чинской неоднократно были отмечены наградами международных конкурсов дипломных проектов.

#### Список литературы

1. Лопаткина, Е. Ю. О расширении тематики курсового проектирования на кафедре Архитектуры Сельских Населенных мест МАРХИ / Е. Ю. Лопаткина // Наука, образование и экспериментальное проектирование: Материалы международной научно-практической конференции. – Москва : МАРХИ, 2015. – С. 381-382.
2. Лопаткина, Е. Ю. Роль загородной усадьбы в развитии психотерапии в России / Е. Ю. Лопаткина // Наука, образование и экспериментальное проектирование. Тезисы докладов международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов 8–12 апреля 2019 г. – Т.2. – Москва : МАРХИ, 2019. – С. 46.
3. Лопаткина, Е. Ю. Социально-экономические аспекты формирования современной типологии загородной усадьбы / Е. Ю. Лопаткина // Наука, образование и экспериментальное проектирование. Труды МАРХИ: Материалы международной научно-практической конференции 2–6 апреля 2018 г. – Москва : МАРХИ, 2018. – С. 391-394.
4. Лопаткина, Е. Ю. Социально-экономические предпосылки формирования современной усадьбы / Е. Ю. Лопаткина // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: Материалы международной научно-практической конференции. – Москва, 2006.
5. Лопаткина, Е. Ю. Туристическая эко-агро-усадьба в структуре развития сельских территорий России / Е. Ю. Лопаткина // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: Тезисы докладов научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. – Москва : МАРХИ, 2020. – С. 573.
6. Лопаткина, Е. Ю. Усадьба с центром искусств и ремесел. Типологические особенности объекта и потенциал включения в тематику учебного проектирования / Е. Ю. Лопаткина // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: Тезисы докладов международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. – Т. 2. – Москва : МАРХИ, 2017. – С. 63.
7. Поморов, С. Б. Второе жилище горожан, или Дом на природе / С. Б. Поморов. – Новосибирск : Издательство НГАСХА, 2004.