Фольклор и антропология города T. 8. N. 2 2026
Тип публикации: статья
EDN: PMTODT

Пересобирая «Надежду»: антропология девелопмента на дачных шести сотках

БОГДАН ВИКТОРОВИЧ ШМИД [1]
✉ F.trash12@yandex.ru
https://orcid.org/0009-0003-2816-9449

СЕРГЕЙ РАФИТОВИЧ АБДРАХМАНОВ [1]
✉ s.abdr@na-vysote.pro
https://orcid.org/0009-0002-0587-0454
[1] Тюменский государственный университет, Тюмень, Россия

Статья посвящена анализу трансформации садового некоммерческого товарищества (СНТ) «Надежда» (Челябинская область), оказавшегося в зоне влияния быстро развивающегося туристического кластера. Исследование рассматривает данный кейс как пример «другого девелопмента» — низового, фрагментарного и слабо институционализированного процесса освоения территории, осуществляемого не профессиональными застройщиками, а самими владельцами земельных участков и локальными предпринимателями. Целью статьи является реконструкция профессиональной фигуры «дачного девелопера» и анализ конкурирующих этосов, лежащих в основе его практик.

Эмпирическая база исследования включает материалы многомесячного полевого исследования, проведенного в 2025 году, и сочетает методы включенного наблюдения, глубинных полуструктурированных интервью с ключевыми стейкхолдерами, анализ локальных конфликтов и элементы визуальной антропологии. Теоретически работа опирается на исследования постсоциалистической дачности, урбанистические теории капитализации пространства, а также концепции креативного и опытного туризма.

В результате анализа выделены три типа дачных девелоперов: менеджеры-администраторы, ориентированные на институционализацию и управляемость территории; рыночные прагматики, рассматривающие СНТ как ресурс для быстрой коммерциализации через аренду и сервис; а также нью-эйдж девелоперы, инвестирующие преимущественно в символический капитал и культурное переосмысление пространства. Показано, что взаимодействие этих групп формирует гибридный режим управления и воспроизводит в микромасштабе структурные противоречия, характерные для городского девелопмента: между капитализацией и социальной справедливостью, рыночной рациональностью и правом на сохранение привычных форм жизни. Статья демонстрирует необходимость расширения понятия девелопера и переосмысления дачной периферии как значимого поля современных пространственных трансформаций.

Ключевые слова: дача, дачный девелопмент, СНТ, туристическая периферия, постсоциалистическая трансформация, креативный туризм, право на место

Для цитирования статьи:
Шмид, Б. В., Абдрахманов, С. Р. (2026). Пересобирая «Надежду»: антропология девелопмента на дачных шести сотках. *Фольклор и антропология города, 8*(2), 85-106.

Дата поступления в редакцию: 07.02.2026
Дата рецензирования: 13.04.2026
Дата принятия к публикации: 21.05.2026
© Б. В. Шмид, С. Р. Абдрахманов, 2026

Urban Folklore & Anthropology, V. 8. N. 2. 2026
Publication type: article
EDN: PMTODT

Reassembling “Nadezhda”: An anthropology of development on six sotkas of dacha land

BOGDAN V. SHMID [1]
✉ F.trash12@yandex.ru
https://orcid.org/0009-0003-2816-9449

SERGEY R. ABDRAKHMANOV [1]
✉ s.abdr@na-vysote.pro
https://orcid.org/0009-0002-0587-0454
[1] Tyumen State University, Tyumen, Russia

This article examines the transformation of the Nadezhda gardening non-profit partnership (Chelyabinsk Region), which has found itself within the sphere of influence of a rapidly developing tourist cluster. The case is analyzed as an example of “other development” — a bottom-up, fragmented, and weakly institutionalized process of territorial transformation carried out not by professional developers, but by landowners and local entrepreneurs. The article aims to reconstruct the professional figure of the “dacha developer” and to analyze the competing ethoses underlying their practices.

The empirical basis of the study comprises materials from several months of fieldwork conducted in 2025 and combines participant observation, in-depth semi-structured interviews with key stakeholders, analysis of local conflicts, and elements of visual anthropology. The theoretical framework draws on research on post-socialist

dacha practices, urban theories of spatial capitalization, and concepts of creative and experiential tourism.

The analysis identifies three analytical types of dacha developers: manager-administrators focused on institutionalization and territorial governance; market pragmatists who treat gardening non-profit partnerships as a resource for rapid commercialization through rental practices and service provision; and New Age developers who invest primarily in symbolic capital and the cultural redefinition of space. The interaction of these groups produces a hybrid governance regime and reproduces, on a micro scale, structural contradictions characteristic of urban development, including tensions between capitalization and social justice, market rationality and the right to preserve established ways of life. The article argues for expanding the concept of the developer beyond urban contexts and for rethinking dacha peripheries as significant arenas of contemporary spatial transformation.

Keywords: dacha, dacha development, gardening non-profit partnership, tourist periphery, post-socialist transformation, creative tourism, right to place

To cite this article:
Shmid, B. V., Abdrakhmanov, S. R. (2026). Reassembling "Nadezhda": An anthropology of development on six sotkas of dacha land. *Urban Folklore & Anthropology*, *8*(2), 85-106.

Received: 07.02.2026
Revised: 13.04.2026
Accepted: 21.05.2026
© B. V. Shmid, S. R. Abdrakhmanov, 2026

К антропологии «другого девелопмента»

Несмотря на то, что девелопмент как профессиональная практика традиционно изучается в логике крупных городских проектов, можно констатировать, что за пределами этого нормативного горизонта, в современной русскоязычной академической литературе начинает разворачиваться дискурс о «другом девелопменте», носящем стихийный и фрагментарный характер. Агентами такого «другого девелопмента» выступают не профессиональные застройщики, а сами владельцы земельных участков [Рассказова, Кердивар 2025].

Этот процесс может быть заметен, к примеру, на периферии туристических кластеров, где растущий рыночный спрос сталкивается с устаревшим регулированием и отсутствием комплексного планирования. Здесь девелопмент реализуется не через централизованные инвестиционные стратегии, а через индивидуальное освоение нескольких десятков акторов. Садовое некоммерческое товарищество (СНТ) «Надежда», оказавшееся в зоне влияния горнолыжного курорта «Солнечная долина» (Челябинская область), представляет собой идеальный кейс такого процесса. Непосредственная близость к быстро растущей туристической дестинации, а также подключение к электроснабжению в 2017 году и газоснаб-

жению в 2019 году стали катализаторами стремительной трансформации: территория из пространства позднесоветской и постсоветской дачности начала превращаться в поле интенсивной коммерциализации, туристического освоения и локальных конфликтов. Если в 1990-2000-е годы хозяйственно использовалась лишь небольшая часть участков, то к концу 2025 года в ту или иную форму хозяйственной деятельности были вовлечены 151 из 360 участков СНТ, из них 109 были ориентированы на оказание туристических услуг.

Важно уточнить, что в данной статье понятие девелопмента используется как аналитическая категория, позволяющая описать изменение режима существования территории. Так, в российском контексте девелопмент чаще всего понимается как предпринимательская деятельность, связанная с преобразованием земельного участка или объекта недвижимости и увеличением его стоимости [Максимов 2002]; в то же время в мировой антропологии существует трактовка девелопмента, в которой акцент смещается с недвижимости как объекта инвестиций на более широкий процесс целенаправленного изменения экономической, технической, социальной и политической жизни места, осуществляемого разными группами акторов [Miller 2011]. Наше понимание «дачного девелопмента» находится на пересечении этих двух подходов: применительно к СНТ мы называем девелопментом такие практики, которые переводят дачный участок, инфраструктуру или территорию общего пользования из логики частного сезонного использования в логику производства новой стоимости — экономической, управленческой, туристической или символической. Речь идет не о любом улучшении участка, а о тех преобразованиях, которые меняют его место в системе социальных и рыночных отношений: делают его объектом аренды, продажи, сервисного обслуживания, коллективного управления, туристического потребления или культурной репрезентации. Поэтому в фокусе исследования оказываются не отдельные хозяйственные действия садоводов, а те случаи, когда частные инициативы начинают перестраивать территорию СНТ как целое — создают новые инфраструктурные зависимости, новые формы локальной власти, новые конфликты и новые способы воображать дачу.

В этом смысле «дачный девелопмент» в СНТ «Надежда» понимается нами как гибридный процесс капитализации и переосмысления дачной периферии. Процесс этот включает не только строительство гостевых домов и рост стоимости участков, но и появление управляющих структур, сервисных практик, туристических сценариев, визуальной айдентики и культурных проектов. Именно поэтому фигура «дачного девелопера» в нашем анализе не сводится к собственнику-застройщику: ею может становиться любой актор,

чьи действия меняют режим использования территории и включают ее в новые экономические, административные или символические отношения.

Можно обнаружить, что, хотя сам феномен «другого», низового девелопмента начинает фиксироваться исследователями, его внутреннее устройство, движущие силы и действующие лица остаются в тени. Кто эти новые акторы? Какими ценностями, мотивами и стратегиями они руководствуются? Как из владельцев шести соток они превращаются в девелоперов? Дефицит знаний заключается не в констатации самого явления, а в отсутствии антропологии его агентов. Данное исследование фокусируется на этом пробеле. Его центральный вопрос: как формируется и структурируется профессиональная фигура «дачного девелопера» и какие конкурирующие этосы лежат в основе его практик?

Эмпирическую базу составляют материалы многомесячного полевого исследования (июль–декабрь 2025 года) в СНТ «Надежда» и на сопредельных территориях Южного Урала. Основные методы: включенное наблюдение (участие в собраниях собственников дачных участков, проектных сессиях), глубинные полуструктурированные интервью с представителями всех групп стейкхолдеров и визуальная антропология.

Существенной особенностью исследования является вовлеченная позиция авторов в описываемом поле. Авторы статьи тесно связаны с ведением бизнеса на территории СНТ, а также являются инициаторами создания туристического мастер-плана описываемой в исследовании территории. Таким образом, авторы не занимают позицию внешних наблюдателей: в локальной конфигурации они связаны с той группой акторов, которые в данной статье аналитически обозначаются как «нью-эйдж девелоперы».

Это обстоятельство задает как возможности, так и ограничения исследования. С одной стороны, включенность авторов обеспечила доступ к проектным обсуждениям, неформальным встречам, конфликтным ситуациям и внутренней логике принятия решений, которые были бы труднодоступны для внешнего наблюдателя. С другой стороны, такая позиция требует рефлексивного контроля над исследовательской оптикой, поскольку часть описываемых противоречий — прежде всего между менеджерами-администраторами, рыночными прагматиками, традиционными садоводами и нью-эйдж девелоперами — анализируется авторами не извне, а изнутри одного из полюсов этого взаимодействия. В связи с этим статья сознательно совмещает этнографию конфликта с элементами исследовательского интервенционизма: авторы не только фиксируют трансформацию СНТ, но и участвуют в одном из проектов ее переосмысления через мастер-планирование, плейсмейкинг и культурные инициативы.

От грядок к гостевым домам

Логика действий локальных акторов проистекает из особенностей территории, которую они преобразуют. Поэтому ключом к пониманию феномена «дачного девелопмента» служит анализ специфики самого садового товарищества «Надежда» как исследовательского поля.

СНТ «Надежда» расположено в административных границах Миасского городского округа Челябинской области, между городами Миасс и Златоуст. Расстояние до Миасса составляет около 9 км, до Златоуста — около 18 км. По восточной границе товарищества проходит автомобильная дорога 75К-163, связывающая два города. В непосредственной близости находятся горнолыжный центр «Солнечная долина», примерно в 2 км от СНТ, село Сыростан в 5 км, и поселок Верхний Атлян — в 6 км. Таким образом, «Надежда» изначально занимает промежуточное положение: с одной стороны, это периферийное дачное пространство вне городской черты, с другой — территория, включенная в транспортный и рекреационный контур Миасско-Златоустовской агломерации.



Рис. 1. Вид на садовое некоммерческое товарищество «Надежда» с высоты птичьего полета, на заднем плане — территория горнолыжного курорта «Солнечная долина», 2025, из полевых материалов авторов

Fig. 1. Bird's-eye view of the Nadezhda gardening non-profit partnership, with the Sunny Valley ski resort in the background, 2025. From the authors' field materials

Пространственные границы СНТ достаточно отчетливо заданы природными и антропогенными рубежами. С юга территория ограничена дражными отвалами, сформированными в 1960-1970-е годы в результате золотодобычи в русле реки Атлян; сегодня они

воспринимаются как своеобразный защитный вал высотой 6-8 метров. С севера сад ограничен насыпью бывшей узкоколейной железной дороги, связывавшей Тальковый комбинат в Верхнем Атляне с основной железнодорожной сетью. С запада и северо-востока СНТ примыкает к лесным массивам. До начала дачного освоения, по воспоминаниям информантов, эта территория представляла собой заливные луга, которые использовались жителями Верхнего и Нижнего Атляна как покосы.

Современная история СНТ начинается в 1991 году, когда территория была передана городской администрацией Миасса на баланс предприятия «Миассэлектроаппарат» для создания дачного общества работников. В 1993 году началось распределение 360 участков, преимущественно стандартной площади около шести соток, среди сотрудников предприятия. По воспоминаниям старожилов, участки распределялись среди ограниченного круга работников через розыгрыш номеров. Однако распад советской производственной и социальной инфраструктуры быстро изменил условия существования товарищества: предприятие утратило возможность системно развивать территорию, а вопросы электроснабжения, газоснабжения и водоснабжения на долгие годы остались нерешенными, в результате чего значительная часть участков не была освоена или со временем оказалась заброшенной.

В этой статье под хозяйственно освоенными, или «активными», участками мы понимаем участки, на которых на момент полевого исследования фиксировались устойчивые формы использования: садоводство и огородничество, постоянное проживание, строительство или эксплуатация гостевых домов, бань, объектов сервиса и иной туристической инфраструктуры. К неиспользуемым участкам отнесены территории без видимых признаков текущего хозяйственного использования: заброшенные, заросшие, без строений либо с разрушенными постройками.

По результатам натурного обследования, к концу 2025 года из 360 участков СНТ «Надежда» в хозяйственную деятельность был вовлечен 151 участок, то есть около 42% от общего числа. Из них 109 участков использовались в коммерческой логике — преимущественно как гостевые дома и сопутствующая туристическая инфраструктура; 30 сохраняли садово-огородное использование; 12 были связаны с постоянным проживанием. Остальные 209 участков, или около 58% территории, оставались неиспользуемыми или заброшенными. Такое соотношение важно для понимания гибридного характера «Надежды»: несмотря на заметную туристическую трансформацию, она не стала полностью коммерциализированным поселком и сохраняет внутри себя значительные фрагменты прежней, некапитализированной дачной периферии.

Табл. 1. Типы использования участков СНТ «Надежда» по состоянию на конец 2025 года

Table 1. Types of land use in the Nadezhda gardening non-profit partnership as of the end of 2025

Тип использования	**Количество участков**	**Доля от общего числа участков**
Коммерческое использование: гостевые дома и туристическая инфраструктура	109	30%
Садоводство и огородничество	30	8%
Постоянное проживание	12	3%
Неиспользуемые / заброшенные участки	209	58%
Всего	**360**	**100%**

Ключевым внешним фактором этой трансформации стало развитие горнолыжного центра «Солнечная долина». В середине 2000-х годов он еще воспринимался скорее как локальный центр зимнего отдыха, однако по мере расширения инфраструктуры и превращения в региональный круглогодичный курорт центр начал менять экономическую оценку прилегающих территорий. Близость СНТ к курорту создала для владельцев участков новую возможность: использовать дачу не только как место сезонного отдыха или огородничества, но и как ресурс размещения туристов. В этом смысле СНТ начинает функционировать как часть туристического ландшафта, где продается не только размещение, но и особый режим переживания места: приватность, близость к природе, ощущение «своей земли» и одновременно доступность курортной инфраструктуры. Такая логика хорошо соотносится с классическими исследованиями туризма, в которых туристическое потребление описывается как поиск аутентичности, отличия и специфического «взгляда» на место [MacCannell 1976; Urry 1990].

До 2020 года СНТ «Надежда» существовало в парадигме классической сезонной дачности, в рамках которой ценность участка определялась прежде всего его агрономическими характеристиками, а сама дача функционировала как второе, преимущественно летнее жилье — то, что географ Татьяна Нефёдова называет формой, отличающейся «сезонностью использования и выраженной аграрной составляющей» [Нефёдова 2012]. В международных исследованиях подобные формы рассматриваются в более широкой рамке second homes, где второе жилье анализируется не только как частная рекреационная практика, но и как фактор трансформации

сельских и периферийных территорий [Coppock 1977; Hall, Müller 2004; Müller, Hoogendoorn 2013].

История формирования товарищества, реконструированная на основе интервью со старожилами, вписывается в типичный для постсоветского периода сценарий «дачи выживания». По словам одного из ключевых информантов и представителя старшего поколения садоводов, СНТ было основано в 1993 году на базе предприятия «Миассэлектроаппарат» в условиях резкого слома прежних производственных и социальных связей. Начальный период существования сада описывается информантами как время институциональной неопределенности и вынужденной самоорганизации. Материальные условия существования сада в этот период подчеркивают его периферийный и маргинальный статус. Отсутствие базовой инфраструктуры делало дачное проживание возможным лишь в самом минимальном формате:

> Времена были трудные. Приватизация началась. Всё как раздербанили, а мы никому ненужными стали. Сами мы стали одни, выживаем, как можем. Ничего не было, жили на генераторах, и то не все. Вот у меня за время пользования два генератора сгорело[1].

Ситуация начала меняться в середине 2000-х годов, когда в СНТ появился новый тип актора — местный предприниматель из Миасса, который был заинтересован в развитии на территории СНТ бизнеса, связанного со строительством и продажей коттеджных домов. Его фигура в нарративах старожилов становится маркером начала переходного этапа от «сада выживания» к пространству коммерческого освоения. Важно отметить, что ранний девелопмент в СНТ не носил системного характера и не воспринимался участниками как целенаправленная трансформация территории. Скорее речь шла о последовательных индивидуальных решениях, которые лишь постфактум складываются в связный процесс. Существенным рубежом стало появление инженерной инфраструктуры — по словам информантов, электричество было проведено усилиями того же локального актора:

> В 2007 году появился Д. Он активно начал скупать участки… У Д., видимо, коммерческая жилка есть. Он как участки скупил, решил здесь бизнес открыть. В то время уже и горка [Горнолыжный курорт «Солнечная долина»] стала развиваться быстро. Свет нам Д. в 2017 году уже провел[2].

[1] Инф. 1, ж., 60 лет, старожил, садовод, проживает в городе Миасс, бывшая сотрудница «Миассэлектроаппарат».

[2] Инф. 1.

Таким образом, еще до официального подключения СНТ к газо- и электроснабжению в 2017 году на территории начали формироваться зачатки «дачного девелопмента». Это были практики, сочетающие частную инвестиционную инициативу, инфраструктурное посредничество и переосмысление дачи не только как места выращивания, но и как потенциального объекта экономического оборота.

Еще одним драйвером трансформации СНТ «Надежда» стало развитие внутреннего туризма, резко ускорившееся на фоне пандемии COVID-19. Как подчеркивает информант, идея сдачи домов в аренду стала прямым следствием пандемийных ограничений 2020 года. Пандемия выступила своеобразным «окном возможностей», радикально изменив структуру спроса на рекреационные услуги. Закрытие официальных туристических объектов и баз отдыха сделало индивидуальные дачные дома одной из немногих доступных форм отдыха. Как описывает информант, в этот момент произошел резкий сдвиг внимания горожан к ближайшим, ранее недооцененным территориям:

> Это уже после родилась идея, чтобы сдавать. А произошло всё в двадцатый год, пандемийный год. Вот, когда в стране объявили самоизоляцию, вот это был старт и звездный час… «Золотая долина» парализована, «Солнечный пляж» тоже. Запрещено всё! Любая база [отдыха] была запрещена для эксплуатации… А здесь же получается каким образом… Популярны стали дачи! Это же не база [отдыха], юридически запретить тут всё тяжело![3]

Пандемия COVID-19 не просто ускорила уже начавшиеся процессы, но качественно изменила статус СНТ как пространства отдыха. Дача в «Надежде» стала восприниматься не только как частное сезонное жилье, но и как туристическая инфраструктура, находящаяся в нормативно неопределенной зоне между частной собственностью и коммерческим сервисом. Снятие ограничений на посещение ГЛЦ «Солнечная долина» создало предпосылки для расширения гостевого бизнеса на территории СНТ «Надежда». Ключом к этому стало формирование уникального рыночного позиционирования. Местные предприниматели предложили клиентам компромиссную модель, сочетающую оперативный доступ к курортной инфраструктуре с достоинствами обособленного частного пространства. Эта модель, часто вербализуемая как «отдых у ГЛЦ, но на своей земле, по цене стандартных апартаментов

[3] Инф. 2, м., 49 лет, предприниматель, менеджер-администратор, проживает в городе Миасс.

горнолыжки»[4], позволила сохранить туристский интерес, предложив альтернативу курортному размещению. Именно в этот период происходит окончательное смещение логики использования участков от аграрно-рекреационной к сервисно-туристической, что закрепляет гибридный характер современного СНТ.

Портреты «дачных девелоперов»

Реконструкция исторической траектории СНТ «Надежда» позволяет выявить не только эволюцию форм землепользования, но и процесс формирования этосов ключевых акторов, обусловивших эти изменения. Ретроспективный анализ, выполненный в предыдущем разделе, создает необходимый контекст для перехода к микроуровню исследования.

Описанная трансформация аграрно-рекреационной логики использования дачи в сервисно-туристическую оказалась бы невозможна без радикальной трансформации инфраструктурного каркаса СНТ. Анализ полевых материалов показывает, что ключевую роль в этом процессе сыграли не формальные органы управления товарищества, а группа локальных акторов, выполнявших функции инфраструктурных менеджеров и операционных администраторов, которые в нашем исследовании выделены в первую группу «дачных девелоперов» — «менеджеры-администраторы».

Анализ полевых материалов показывает двойственность локальной системы управления: с одной стороны — традиционные формальные органы СНТ (председатель, заместитель, бухгалтер), собирающие членские взносы и распоряжающиеся ограниченным бюджетом товарищества; с другой — полуформальные управляющие практики и частные вложения, за счет которых финансируются крупные инфраструктурные проекты. Формальные органы выполняют рутинные функции и оперируют ограниченным бюджетом. Отличительной чертой группы менеджеров-администраторов является их гибридная интеграция в эту систему: ее представители не просто выступают как внешние инвесторы, но занимают или тесно связаны с ключевыми формальными позициями в СНТ (председатель, член правления), сочетая административные полномочия с частной хозяйственной инициативой. Это позволяет им концентрировать ресурсы, легитимировать решения и напрямую влиять на стратегию развития территории.

Еще одной отличительной характеристикой данной группы акторов является их ориентация не столько на индивидуальное строительство, сколько на формирование управляемой и предсказуе-

[4] Инф. 3, м., 38 лет, предприниматель, менеджер-администратор, председатель правления СНТ, проживает на два города: Миасс и Челябинск.

мой среды. В интервью это неоднократно формулируется как необходимость «навести порядок» и перевести взаимодействия внутри СНТ в регламентированное русло. Речь идет о формировании набора институциональных практик: строительстве административных зданий и мест общего пользования, документировании решений, подготовке протоколов собраний, формализации отношений между «новыми» и «старыми» предпринимателями и т.д. Констатируем, что ключевой вклад менеджеров-администраторов заключался в создании не только материальных объектов, но и управленческой инфраструктуры, что отличает их от других групп девелоперов. Интервью показывают, что мотивация данных акторов была связана с представлением о территории как о целостной системе, инвестиционная ценность которой возрастает по мере улучшения инфраструктуры и управляемости. Существенным элементом стратегии менеджеров-администраторов стало сохранение правовой формы СНТ. По материалам интервью, данный выбор обусловлен стремлением к сохранению управленческой автономии и гибкости в принятии решений. Информанты указывают, что перевод территории в иные правовые режимы (например, ИЖС) означал бы усиление внешнего административного контроля и усложнение процедур согласования, что воспринимается как ограничение сложившейся модели управления. В этом смысле СНТ функционирует как относительно автономное пространство, в котором возможна работа в «серой зоне экономики», без жесткой интеграции в муниципальные регуляторные структуры.



Рис. 2. Здание администрации садового некоммерческого товарищества «Надежда», 2025, из полевых материалов авторов

Fig. 2. Administration building of the Nadezhda gardening non-profit partnership, 2025. From the authors' field materials

Формирование управленческой роли сопровождалось созданием материальных и символических элементов административной инфраструктуры — ведением архива документов, регулярными очными встречами, появлением выделенного пространства для собраний и обсуждений и здания администрации. Эти элементы выполняют не только практическую, но и легитимирующую функцию, закрепляя за определенной группой акторов статус координаторов развития территории.

Вместе с этим создавались и административные структуры. Так, в одном из интервью информант, представитель менеджеров-администраторов, говорил о функционировании на территории СНТ управляющей компании (УК), которая была создана для коммуникации между менеджерами-администраторами и новыми поселенцами. УК, по словам информанта, предлагает широкий спектр услуг, от консультационных до сервисных, необходимых для функционирования объектов краткосрочной аренды. В перечень услуг входят прием/встреча гостей, уборка и подготовка домов, организация вывоза мусора, открытие/закрытие въездной группы (шлагбаума) и пр.

> Если вы хотите сюда зайти: ко мне на консультацию записаться стоит пять тысяч рублей… я рассказываю про стратегию вложения от шести до тридцати миллионов рублей… Если вы уже ведете здесь бизнес, звоните мне и просите, чтобы встретили ваших гостей, выехать срочно посмотреть что-то, убраться, просьба сразу пять тысяч [рублей] на счет мне отправлять, к вам приедут сотрудники УК… Нету пяти тысяч — никто не станет пальцем шевелить[5].

В совокупности описанные практики позволяют рассматривать менеджеров-администраторов как ключевых посредников между «традиционной» логикой садоводства и формирующейся сервисно-туристической моделью использования СНТ. Менеджеры-администраторы как первые предприниматели на территории смогли получить контроль над инфраструктурными и административными ресурсами СНТ, успешно позиционировать СНТ как место для коммерческих вложений, а также инициировать радикальное преображение ландшафта. Это преображение можно анализировать через типологию дач, предложенную Т. Г. Нефёдовой. Деятельность менеджеров-администраторов фактически направила процесс замещения «дач 90-х» новыми домами «коттеджного формата», для которых характерен приоритет капитала над утилитарностью [Нефёдова 2015]. Такая новая конфигурация локальной власти задала институциональные границы, в пре-

[5] Инф. 2.

делах которых развернулась последующая предпринимательская активность и привлечение на территории другого типа девелоперов, обозначаемых в рамках данного исследования как «рыночные прагматики».

Появившаяся после этапа инфраструктурного упорядочивания группа рыночных прагматиков представляет собой предпринимателей, для которых дача превращается в готовый к монетизации продукт размещения и сервиса. Их профессиональные практики можно описать следующим образом: во-первых, рыночные прагматики ориентированы на стандартизацию и упрощение продукта — они проектируют жилые единицы под ожидания клиентов (включая типовые планировки, «мейнстримную» фасадную эстетику и набор базовых услуг). В интервью это формулируется как прагматичный взгляд на то, «на каких людей мы нацелены» и «что из этого получится», в расчете на массовый спрос и на повторяемость сервиса. Во-вторых, рыночные прагматики работают в тесной зависимости от инженерной и управленческой инфраструктуры: возможность входа в бизнес и его рентабельность предопределяются возможностью подведения к участку газа и электричества, подъездных путей, организованной уборки, охраны и пр. В-третьих, рыночные прагматики активно трансформируют визуально-пространственную структуру СНТ, способствуя появлению разнообразных архитектурных решений: от барнхаусов до «инопланетной» архитектуры.

Девелоперские практики рыночных прагматиков носят, в основном, тактический и фрагментарный характер. Им свойственен утилитарный подход, сосредоточенный на воспроизводстве проверенных, «типовых» моделей туристического бизнеса с гарантированной отдачей. Отсутствие у этой группы системного видения территории СНТ как целостного объекта с долгосрочным потенциалом можно рассматривать как «институциональный вакуум», заполнение которого стало условием для консолидации иного типа акторов, которые в данной работе классифицируются как «нью-эйдж девелоперы». Это новая группа поселенцев и их соратников, чья основная ценность не столько земля или инженерные мощности, сколько символический капитал: умение создавать притягательные смыслы, атмосферу и «места силы», которые формируют устойчивую культурную и эмоциональную ценность места. «Нью-эйджеры» воспринимают СНТ не как стройплощадку или типовой товар, а как поле самореализации и экспериментальной жизни: экологические практики, ремесленничество, творческие резиденции, маломасштабные арт-инсталляции, иммерсивные перформансы и эко-гостевые дома с «атмосферой». Их деятельность включает создание нетиповых гостевых домов и кураторство событий (фестивали, кинопоказы, гастро-ярмарки, театральные акции) как

способа оживления места и формирования притягательной репутации. Нью-эйдж девелоперы не только создают эстетические и культурные атрибуты, но и выполняют маркетообразующую функцию: они формируют нишевый, культурно-ориентированный спрос и помогают выстроить особый символический капитал территории, отличающий ее от массовых курортов. Их проекты часто низкобюджетны: временные инсталляции, резиденции, перформансы, которые запускают визуальную и медийную волну узнаваемости (фото/соцсети) и стремятся повысить символическую стоимость места. Одной из главных задач этой группы на момент написания статьи является разработка туристического мастер-плана территории СНТ, в которой принимают участие и авторы данной статьи. Мастер-план основан на методах соучаствующего проектирования [Sanoff 2000] и плейсмейкинга[6]. Мастер-план, по мнению представителей нью-эйдж девелоперов, ставит перед собой решение нескольких проблем:

1. выделение функциональных зон для общественных пространств;
2. создание общей визуальной айдентики;
3. ликвидацию «разорванности» территории;
4. снижение конфликтности между группами стейкхолдеров (садоводы, предприниматели, жители, туристы);
5. повышение туристической привлекательности локации за счет создания самостоятельных точек притяжения в рамках общероссийского тренда на развитие креативного туризма [Логунцова 2022].

Примером подобной точки притяжения в рамках проектируемого мастер-плана является готовящийся к реализации проект уличной выставки современного искусства, посвященной феномену дачи как специфического социально-культурного института. Концепция выставки опирается на широкий корпус научных исследований, в которых дача рассматривается не только как форма сезонного жилья, но и как ключевой элемент российского культурного ландшафта, пространства повседневности и социальной памяти. В частности, речь идет о работах географов В. Л. Каганского [Каганский 2001] и А. И. Трейвиша [Трейвиш 2014], антропологических трудах Мелиссы Колдуэлл [Caldwell 2010] и историко-культурного анализа Стивена Ловелла, который позволяет проследить эволюцию дачи от элитарного феномена XVIII-XIX веков к массовой советской и постсоветской практике [Lovell 2003].

Переработка и интерпретация этих научных подходов в формате выставочного проекта позволяет перевести академическое знание о даче в плоскость публичной культуры и туристического опы-

[6] https://www.pps.org/article/what-is-placemaking

та. Размещение элементов выставки в пространстве действующих и заброшенных дачных участков усиливает эффект погружения, превращая сам ландшафт СНТ в экспозиционную среду. Тем самым выставка функционирует не только как культурное событие, но и как инструмент мягкой ревитализации территории, способствующий переосмыслению заброшенных объектов и формированию нового образа места.

Встраивание подобной инициативы в структуру туристического предложения позволяет создать уникальный, трудно воспроизводимый продукт, основанный на локальной специфике и культурной рефлексии повседневных практик. В этом смысле проект выставки о даче соответствует ключевым принципам креативного туризма, сочетая исследовательский, художественный и соучаствующий подходы и формируя самостоятельную точку притяжения в туристическом пространстве Южного Урала.



Рис. 3. Фрагмент эскиза выставки, посвященной понятию «Дача», 2025, из полевых материалов авторов
Fig. 3. Fragment of an exhibition sketch on the concept of “Dacha”, 2025. From the authors’ field materials

Появление группы нью-эйдж девелоперов знаменует переход от прагматики монетизации к проекту смыслового присвоения и символического обладания территорией. Если предыдущие группы акторов встраивали СНТ в рыночные и административные логики («порядок» и «продукт»), то нью-эйджеры стремятся превратить его в уникальный культурный текст. Эта фундаментальная разница в ценностях и представлениях о том, чем является или должен стать дачный поселок — пространством классической постсоветской дачи, предсказуемым активом, тиражируемым товаром или авторским проектом, создает неизбежную почву для разногла-

сий, которые разворачиваются вокруг права определять сам образ, идентичность и траекторию развития территории. Однако анализ взаимодействий между выявленными группами девелоперов демонстрирует важную тенденцию: несмотря на различия в ценностях и стратегиях, описанные группы акторов демонстрируют готовность к диалогу и совместному планированию. Эта готовность институционализируется через регулярные неформальные встречи, функционирующие как площадка для согласования интересов.

Показательным примером стало публичное слушание в декабре 2025 года, организованное нью-эйдж девелоперами с участием авторов исследования. На нем инициативная группа представила наработки мастер-плана широкому кругу стейкхолдеров — другим предпринимателям и части актива СНТ, превратив потенциальный конфликт онтологий в процесс коллективного смыслопроизводства. Тем не менее, эта консолидация нового девелоперского сообщества наталкивается на системное сопротивление группы «старожилов» («традиционных дачников»). Для них, чьи практики укоренены в логике «классической дачности» (приватный отдых, минимальные затраты), коммерциализация представляет онтологическую угрозу. Их ключевые претензии концентрируются вокруг двух аспектов: нарушения акустического комфорта и приватности из-за активности туристов и экономического давления, вызванного ростом целевых взносов на развитие инфраструктуры, избыточной для их устоявшейся модели дачного отдыха. При этом разные группы девелоперов по-разному видят инструменты для уменьшения конфликтогенности территории. Всего в ходе исследования удалось выделить две основных стратегии:

1. Стратегия вытеснения (менеджеры-администраторы, рыночные прагматики). Ключевой особенностью этой стратегии является перевод конфликтов из морально-ценностной плоскости в экономико-административную. Старожилы редко сталкиваются с прямыми запретами или ультиматумами; вместо этого им предлагается сугубо рыночная модель отношений, в которой участие становится все более финансово обременительным. Рост целевых взносов, усложнение процедур согласования, зависимость от услуг управляющей компании формируют ситуацию, при которой сохранение прежнего дачного образа жизни оказывается экономически невыгодным. Можно говорить о том, что инфраструктура здесь выступает не как общественное благо, а как селективный ресурс, доступ к которому регулируется через платежеспособность и лояльность к новой модели развития. Газ, электричество, дороги и охрана становятся механизмами мягкого, но системного давления. Эта логика позволяет менеджерам-администраторам избегать открытых конфликтов, одновременно продвигая сценарий постепенной смены социального состава СНТ.

В интервью представителей данной группы неоднократно прослеживается представление о садоводах как о «временной проблеме», подлежащей решению через рыночные механизмы: «Со временем всё равно здесь останутся те, кто готов вкладываться. Остальные либо продадут, либо не выдержат. Тут и так осталось полтора землекопа!»[7].

2. Стратегия «мягкого вовлечения через культуру» (нью-эйдж девелоперы).

Креативные акторы предлагают другой путь — мягкую культурную интеграцию старожилов в новую экономику: фестивали (например, «Фестиваль кабачка»), выставки о даче, ярмарки с овощами садоводов, воркшопы и резиденции. Идея в том, чтобы показать частично материальную, но прежде всего символическую выгоду, которая артикулируется одним из представителей нью-эйдж девелопмента следующим образом: «Ваши помидоры — часть бренда, а ваши участки — наследие, которое только растет в цене и может принести дополнительный доход вашим детям»[8].

Эти две стратегии часто вступают в противоречие: прагматики готовы «выдавливать» мелких владельцев через ценовую и институциональную логику (выкуп участков, стандартизация под элитный коттедж), в то время как нью-эйджеры предлагают мягкую интеграцию через формирование нового инклюзивного бренда и организацию креативных событий.

Стоит заметить, что то, что описано выше, — далеко не уникальный локальный конфликт; в широком смысле эти процессы можно рассматривать как воспроизведение известных феноменов урбанистической теории в микроформате. Уже Анри Лефевр предлагал понимать пространство не как нейтральную «сцену» социальных процессов, а как социально производимый результат отношений власти, капитала и повседневных практик [Lefebvre 1991]. В этом смысле наблюдаемая ситуация хорошо соотносится с подходом Дэвида Харви, рассматривающего урбанизацию как процесс перераспределения капитала через пространство, неизбежно сопряженный с вопросами социальной справедливости и права на город [Harvey 1973]. В классических работах Харви пространство рассматривается не как нейтральная сцена социальных процессов, а как активный медиатор капиталистического накопления: именно через пространственные преобразования, такие как строительство инфраструктуры, переоценка территорий, осуществляется концентрация и реализация стоимости. В этом контексте Харви вводит понятие «накопления через лишение» (accumulation by

[7] Инф. 3.

[8] Инф. 4, м., 23 года, активист, участник инициативной группы по разработке мастерплана территории, проживает в городе Тюмень.

dispossession), описывающее ситуации, в которых экономический рост одних акторов обеспечивается за счет вытеснения или маргинализации других [Harvey 2003].

Применительно к СНТ «Надежда» эта логика проявляется в микромасштабе. Инженерные и управленческие решения, такие как газификация, подключение к электросетям, развитие территорий общего пользования, выступают не только как технические улучшения, но и как инструменты селективного перераспределения выгод. Они повышают инвестиционную привлекательность территории, одновременно увеличивая порог входа и усиливая давление на тех участников, чьи практики и ресурсы связаны с «классической» дачностью. В этом смысле харвианская проблематика «права на город» трансформируется здесь в «право на дачу», т.е. право либо сохранять привычный образ жизни, либо быть включенным в рыночные и туристические потоки на условиях, определяемых новыми акторами.

Стратегии нью-эйдж девелоперов, в свою очередь, хорошо соотносятся с концепцией Ричарда Флориды, подчеркивающего роль креативного и опытного (experiential) капитала в формировании привлекательности мест [Florida 2002]. Флорида показывает, что в условиях постиндустриальной экономики конкуренция между территориями все чаще строится не вокруг базовой инфраструктуры, а вокруг способности производить уникальные впечатления, культурные события, символические образы и «атмосферу», притягательную для мобильных групп населения. В СНТ «Надежда» эта логика реализуется через планируемые проекты фестивалей, выставок, творческих резиденций, т.е. через инвестиции в символический капитал территории.

При этом важно учитывать и критическое измерение работ Флориды, в более поздних текстах акцентирующего внимание на том, что креативные стратегии нередко сопровождаются ростом неравенства и вытеснением уязвимых групп [Florida 2017]. Однако в «Надежде» нью-эйдж девелоперы предпринимают попытку адаптировать этот подход к периферийному контексту, сознательно включая «традиционных» садоводов в процессы символического производства. Работа с образом дачи, организация ярмарок с участием садоводов, выставочные проекты, посвященные истории и культуре дачности, позиционируются ими как инструменты сглаживания конфликта и совместного извлечения выгоды из роста символической стоимости территории.

Таким образом, кейс СНТ «Надежда» демонстрирует, что теоретические модели, разработанные для анализа крупных городов, оказываются применимыми и к дачной периферии. Пространственные инвестиции и управленческие практики (в харвианском понимании) формируют материальные и институциональные рамки капитализации, тогда как культурно-опытные стратегии

(в логике Флориды) создают символические основания для роста ценности места. Их пересечение в микромасштабе СНТ обнажает те же структурные противоречия, что и в городских контекстах: между ростом капитализации и вопросами социальной справедливости, между рыночной рациональностью и правом на сохранение привычных форм жизни.

Дачная периферия как поле девелопмента

Кейс СНТ «Надежда» позволяет рассматривать дачный девелопмент как специфическую форму «другого девелопмента», реализующегося вне классических городских сценариев, но воспроизводящего их ключевые логики в микромасштабе. Проведенный анализ показывает, что девелопмент в данном контексте не является результатом деятельности единого рационального актора, а формируется через взаимодействие нескольких групп, различающихся по этосу, ресурсам и представлениям о допустимых траекториях развития территории.

Выделение трех аналитических типов дачных девелоперов: менеджеров-администраторов, рыночных прагматиков и нью-эйдж девелоперов — позволяет зафиксировать внутреннюю дифференциацию этого процесса. Менеджеры-администраторы формируют институциональные и инфраструктурные рамки, обеспечивающие управляемость и предсказуемость территории; рыночные прагматики наполняют эти рамки экономическим содержанием, ускоряя коммерциализацию через стандартизированные практики аренды и сервиса; нью-эйдж девелоперы, в свою очередь, привносят символические и культурные логики, стремясь переопределить ценность СНТ через производство смыслов, атмосфер и уникального опыта. Анализ эмпирического материала показывает, что «дачный девелопер» не является однородной социальной фигурой, движимой универсальной логикой извлечения прибыли. Напротив, внутри этого поля сосуществуют и конкурируют различные этосы, определяющие способы действия, горизонты планирования и представления о допустимых формах использования территории.

В более широком теоретическом плане исследование показывает, что понятие девелопера требует расширения: за пределами города им может становиться не профессиональный застройщик, а владелец участка или культурный предприниматель, чья деятельность трансформирует территорию и социальные отношения. Антропологический подход позволяет увидеть, что девелопмент — это не только экономическая стратегия, но и форма морального, символического и политического действия, в рамках которого конструируются представления о «правильном» использовании пространства и легитимных формах жизни.

Таким образом, СНТ «Надежда» выступает примером того, как процессы, описанные для мегаполисов, воспроизводятся на периферии. Это делает дачи важным полем для дальнейших исследований девелопмента, постсоциалистической трансформации и конфликтов вокруг права на место.

Литература

Каганский, В. Л. (2001). *Культурный ландшафт и советское обитаемое пространство*. М.: Новое литературное обозрение. https://www.elibrary.ru/RBZGZX

Логунцова, И. В. (2022). Понятие креативного туризма и его развитие в городах и регионах России. Государственное управление. *Электронный вестник,* (93), 197-206. https://doi.org/10.24412/2070-1381-2022-93-197-206. https://www.elibrary.ru/NIYGPY

Максимов, С. Н. (2002). *Девелопмент: развитие недвижимости*. СПб.: Питер.

Нефёдова, Т. Г. (2012). Горожане и дачи. *Отечественные записки*, (3), 204-216. https://www.elibrary.ru/QIPMOT

Нефёдова, Т. Г. (2015). Российские дачи в разном масштабе пространства и времени. *Демоскоп Weekly*, (657-658). Режим доступа: https://www.demoscope.ru/weekly/2015/0657/demoscope657.pdf https://www.elibrary.ru/WWLVSZ

Рассказова, К. С., Кердивар, А. В. (2025). «Кинцуги» городской среды: девелопмент между коммерцией, наукой и обществом. *Фольклор и антропология города, 7*(4), 214-228. https://www.elibrary.ru/VBKEFU

Трейвиш, А. И. (2014). «Дачеведение» как наука о втором доме на западе и в России. *Известия РАН. Серия «География»*, (4), 22-32. https://www.elibrary.ru/ SJJALR

Caldwell, M. L. (2010). *Dacha idylls: Living organically in Russia's countryside*. Berkeley: University of California Press.

Coppock, J. T. (Ed.). (1977). *Second homes: Curse or blessing?* Oxford: Pergamon Press.

Florida, R. (2002). *The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Basic Books.

Florida, R. (2017). *The new urban crisis: How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class*. New York: Basic Books.

Hall, C. M., Müller, D. K. (Eds.). (2004). *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common ground*. Clevedon: Channel View Publications.

Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.

Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.

Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Oxford: Blackwell.

Lovell, S. (2003). *Summerfolk: A history of the dacha, 1710-2000*. Ithaca, NY: Cornell University Press.

MacCannell, D. (1976). *The tourist: A new theory of the leisure class*. New York: Schocken Books.

Miller, B. D. (2011). *Cultural anthropology (6th ed.)*. Boston: Prentice Hall.

Müller, D. K., Hoogendoorn, G. (2013). Second homes: Curse or blessing? A review 36 years later. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 13*(4), 353-369. https://doi.org/10.1080/15022250.2013.860306

Sanoff, H. (2000). *Community participation methods in design and planning*. New York: John Wiley & Sons.

Urry, J. (1990). *The tourist gaze: Leisure and travel in contemporary societies*. London, Newbury Park: Sage Publications.

References

Caldwell, M. L. (2010). *Dacha idylls: Living organically in Russia's countryside*. Berkeley: University of California Press.

Coppock, J. T. (Ed.). (1977). *Second homes: Curse or blessing?* Oxford: Pergamon Press.

Florida, R. (2002). *The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Basic Books.

Florida, R. (2017). *The new urban crisis: How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class*. New York: Basic Books.

Hall, C. M., Müller, D. K. (Eds.). (2004). *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common ground*. Clevedon: Channel View Publications.

Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.

Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.

Kaganskii, V. L. (2001). Cultural landscape and Soviet inhabited space. Moscow: Novoe literaturnoe obozrenie. https://www.elibrary.ru/ RBZGZX (In Russian).

Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Oxford: Blackwell.

Loguntsova, I. V. (2022). The concept of creative tourism and its development in Russian cities and regions. *Gosudarstvennoe upravlenie. Elektronnyi vestnik* (State Administration. Electronic Bulletin), (93), 197-206. https://doi.org/10.24412/2070-1381-2022-93-197-206. https://www.elibrary.ru/NIYGPY (In Russian).

Lovell, S. (2003). *Summerfolk: A history of the dacha, 1710-2000*. Ithaca, NY: Cornell University Press.

MacCannell, D. (1976). *The tourist: A new theory of the leisure class*. New York: Schocken Books.

Maksimov, S. N. (2002). Development: Real estate development. Saint Petersburg: Piter. (In Russian).

Miller, B. D. (2011). *Cultural anthropology (6th ed.)*. Boston: Prentice Hall.

Müller, D. K., Hoogendoorn, G. (2013). Second homes: Curse or blessing? A review 36 years later. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 13*(4), 353-369. https://doi.org/10.1080/15022250.2013.860306

Nefyodova, T. G. (2012). Townspeople and dachas. *Otechestvennye zapiski*, (3), 204-216. https://www.elibrary.ru/QIPMOT (In Russian).

Nefyodova, T. G. (2015). Russian dachas at different scales of space and time. *Demoskop Weekly*, (657-658). Retrieved from https://www.demoscope.ru/weekly/2015/0657/demoscope657.pdf https://www.elibrary.ru/WWLVSZ (In Russian).

Rasskazova, K. S., Kerdivar, A. V. (2025). Kintsugi of the urban environment: Development at the intersection of commerce, science, and society. *Urban Folklore and Anthropology*, 7(4), 214-228. https://www.elibrary.ru/VBKEFU (In Russian).

Sanoff, H. (2000). *Community participation methods in design and planning*. New York: John Wiley & Sons.

Treivish, A. I. (2014). "Dacha studies" as a science of the second home in the West and in Russia. *Izvestiya RAN. Series "Geography"*, (4), 22-32. https://www.elibrary.ru/ SJJALR (In Russian).

Urry, J. (1990). *The tourist gaze: Leisure and travel in contemporary societies*. London, Newbury Park: Sage Publications.