

Тема эффективности жилья еще с возникновением доходных домов всегда была в числе приоритетных. Однако в современной России повсеместно распространился многоквартирный жилой дом с коллективными видами собственности, представляющий собой низкоэффективный объект жилищного хозяйства и определенно нуждающийся в инфраструктурном улучшении в рамках частно-государственного предпринимательства. Основанием для этого являются усилия государственных структур, которые все чаще выходят на рынок арендного жилья, создавая конкуренцию теневому сектору сдаваемых квартир.

Ключевые слова: архитектура; доходные дома; аренда квартир; экономическая эффективность и управление. /

The topic of housing efficiency has always been among the priorities since the emergence of rental houses. However, in today's Russia, a multi-apartment residential building with collective forms of property is widely spread, which is a low-efficiency housing facility and definitely needs infrastructural improvement within the framework of the public-private entrepreneurship. The basis for this is the efforts of government agencies, which more and more often enter the rental housing market, creating competition for the shadow sector of rented apartments.

Keywords: architecture; rental houses; renting of apartments; economic efficiency and management.

Доходное жилье: история и современность / Rental houses: History and contemporaneity

текст

Любовь Солодилова

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет

text

Lyubov Solodilova
National Research Moscow State University of Civil Engineering

Теоретическая часть. Массовое строительство доходных домов (ДД) с целью получения прибыли стало активно распространяться во второй половине XIX в. и представляло собой новый вид частно-государственного предпринимательства со стороны домовладельцев, акционерных обществ, светских и церковных организаций. Спрос на жилплощадь в таких зданиях превышал предложение, и доходные дома стали строиться не только за счет частного капитала, но и муниципальных средств. Процессы строительства доходных домов сопровождались расширением сектора инфраструктурного обслуживания наемных квартир. Это могло осуществляться за счет а) надстроек и достроек существующих особняков, перепланированных под сдачу в аренду;

б) увеличения жилой и инфраструктурной обслуживаемой площади под сдачу в аренду в новых домах.

Увеличение площадей под сдачу в аренду происходило в основном за счет строительства флигелей с внутренними дворами-колодцами, что оправданно привело к росту плотности застройки на скупаемых земельных участках (рис. 1). Застроечная плотность, приходящаяся на единицу территории, увеличивается многократно, в том числе и за счет замещения галерейных и коридорных доходных домов секционными. Получает развитие и внутренняя инфраструктура обслуживания. Первые этажи занимают мастерские, торговые лавки, магазины, салоны, учебные или лечебные заведения с пансионами и даже приюты и богадельни. Такое увеличение суммарной поэтажной

площади привело к расцвету арендного бизнеса, который стал приносить еще больше прибыли.

Безудержное стремление к наживе привело к настолько затесненным дворам-колодцам, что порой они не превышали в ширину трех метров, из-за чего комнаты окнами во двор оставались без достаточного количества естественного света. Это означало, что арендодатель терял деньги, поскольку аренда неосвещенных помещений была значительно ниже по сравнению с теми, которые имели благоприятную ориентацию.

Позже архитекторы предлагают доходные дома с курдонерами в сторону двора или улицы, что способствовало одинаковому проникновению солнечного света во все зоны и, следовательно, уравниванию их по стоимости арендной ставки. Кроме того, курдонеры увеличивали периметр фасада, что вело к наращиванию «планировочного пятна» инфраструктурных обслуживаемых зон и помещений с последующим увеличением количества сдаваемых квадратных метров (рис. 2).

Требования ликвидности зданий и продолжающаяся погоня за прибылью, а также накопление капитала у определенной части буржуазии не могли не повлиять на архитектурный облик доходных домов, которые должны были непременно выделяться из застройочного уличного фронта одним только внешним видом. Поэтому становятся совершенно понятными потребности домовладельцев сделать архитектуру доходных домов более привлекательной, чтобы как можно быстрее и выгоднее обеспечить возвратные инвестиции.





< Рис. 3а, 3б. Доходный дом Барановской (архитектор В. Вейс). Детали декора на фасаде с утраченной ныне скульптурой орла, выполненной в технике цинковой гальваностегии. Скульптор А. Обер. Санкт-Петербург. 1911

И уже к концу XIX в. внешний облик доходных домов даже при минимальном вложении средств становится отражением высокого положения хозяина и потребителя – представителя новой буржуазии, которая не стеснялась высоко оплачивать свой новый статус. Сложившаяся на архитектурно-строительном рынке ситуация привела к поистине соревновательному духу среди архитекторов, которые стремились при сохранении строгой геометрии городской планировки генерировать невиданные ранее идеи и образы фасадных решений. В дальнейшем попытки соотносить экономичность и инвестиционную привлекательность приводят к свободе в использовании архитектурных стиливых прототипов, а дух соперничества с позиций почти воинственного стоицизма демонстрируют пожелания и вкусы заказчика, которые явно желают подогнать общество под свое представление о том, каким должен быть дом, приносящий доход. Такая независимость в использовании любых стилей в архитектурном облике доходных домов окончательно утверждает их абсолютную экономическую эффективность (рис. 3).

При всех своих коммерческих приоритетах заказчик поощрял любые художественные способы, придающие фасаду запоминающиеся и оригинальные черты. Масштабные атланты и пилястры, украшенные стилизованным орнаментом, фестоновые капители, барельефы, венецианские окна и фриз доходного дома Вега в Петербурге (рис. 4) и пр. не только способствовали быстрой

окупаемости вложенных средств в покупку участка и строительство дома, но и значительной прибыли из его последующей эксплуатации.

Архитектурный облик доходного дома князя Мурузи также сразу привлек внимание потенциальных арендаторов экзотикой мавританского стиля и роскошным обустройством внутренних коммерческих зон, напоминающих восточные дворцы и древние памятники Магриба и исламской Испании с их щедро декорированными терракотовыми колоннами и нишами (рис. 5).

Фасады доходных домов становятся все более эклектичными, их оформление чаще диктуют вкусы домовладельца, который мечтал выжать максимум прибыли из имеющегося участка не только простым наращиванием квадратных метров, но и сделать себе рекламу невиданной ранее роскошью. Это гарантировало высокую стоимость сдаваемых внаем квартир.

Строились и «дешевые» доходные дома, представляющие собой так называемые «ночлежки». Такие ДД впервые стали появляться в Петербурге вблизи заводов и рынков благодаря известному в то время понятию «отходничества», когда крестьяне попадали в города в поисках сезонных заработков [2].

Следует сказать, что вопросы экономической эффективности арендной формы жилья зависели, помимо плотности застройки и качества внутренней и внешней инфраструктуры, от особенностей управления и содер-

< Рис. 1а. При ширине участка менее 20 м к особняку хозяина пристраивается флигель

< Рис. 1б. При достаточной глубине участка к существующему флигелю пристраивались жилые помещения дополнительного флигеля

< Рис. 1в. При ширине участка более 20 м к особняку хозяина пристраивались боковые флигели вокруг двора-колодца. А – особняк владельца, Б – флигель, В – двор

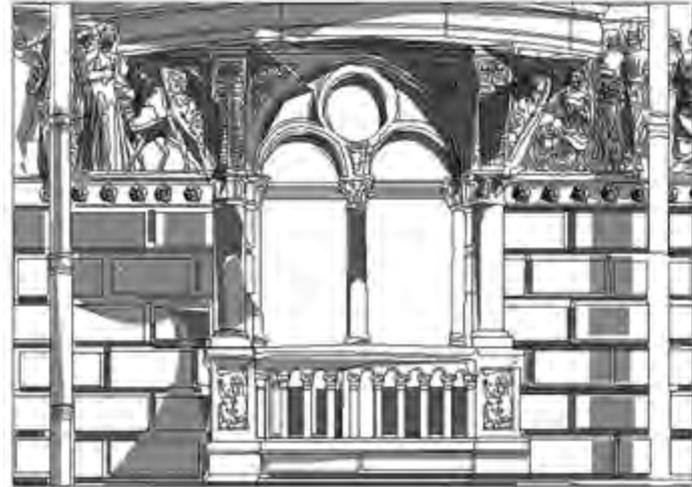
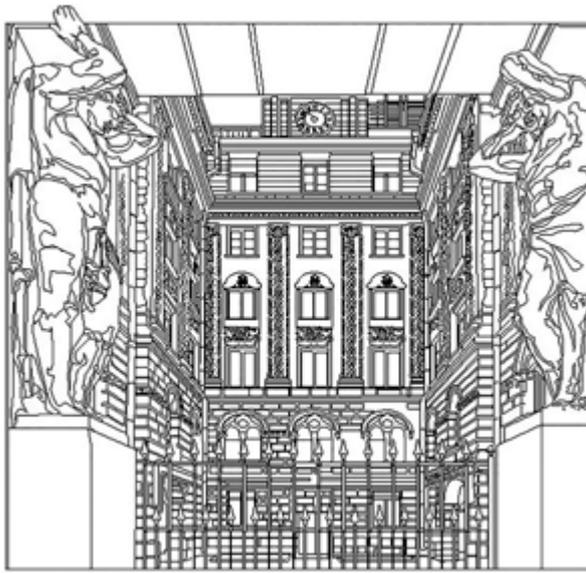
< Рис. 1г. При развитом по глубине участке жилые флигели образуют анфиладу дворов-колодцев

< Рис. 1д. При развитии участка по глубине и ширине образуется двойная анфилада дворов-колодцев; иногда центральное пространство внутреннего двора предназначается для возведения жилого флигеля. А – особняк владельца, Б – флигель, В – двор [1]



< Рис. 2. Дом князя С. Щербатова на Новинском бульваре, 11. Пример планировки доходного дома с курдонерами. Архитектор А. Таманян. Москва. 1911

> Рис. 4а, 4б. Доходный дом Бере (архитектор С. О. Овсянников). Детали с атлантами, венецианскими окнами и барельефами. Санкт-Петербург. 1914



жания доходных домов, что, безусловно, сказывалось на их рейтинге среди нанимателей квартир и арендаторов торговых площадей [3].

При этом перечень функциональных обязанностей домовладельца был достаточно серьезный. В частности, согласно Указу от 1808 г. [1] домовладелец не только знал своих постояльцев в лицо, но и вел Домовые книги, квартирные листки и подворные ведомости, куда постоянно заносились сведения обо всех приезжающих, выезжающих, а также об умерших от эпидемиологических заболеваний. Поскольку бродяжничество в то время было запрещено, то штрафы за укрывательство человека без паспорта или обладателя просроченного документа оплачивались в размере 50 рублей в сутки. Эти данные предоставлялись в фискальный отдел Городской управы с целью начисления квартирного налога из расчета валовой стоимости объекта до вычета операционных расходов по средней наемной плате и страховых выплат.

Сведения об уплате налогов назывались окладным сбором и отображались в окладной книге [1–3]. При этом домовладельцы, занимающие в своих же доходных домах так называемые «барские» квартиры, помимо налога от стоимости объекта недвижимости, вынуждены были платить налог и за квартиру, в которой проживали. В итоге только с петербургских домовладений Государственный квартирный налог принес казне четверть от суммы квартирного налога со всей страны. Нередко при заполнении этих документов выявлялись пустующие площади, за которые также следовало платить. Такая информация иногда не разглашалась владельцем в целях уменьшения выплат. В случае установления обмана владельцу вменялся штраф до 50 рублей. За предоставление указанных сведений позже положенного срока также полагался штраф в 10 рублей, и эта сумма удваивалась за каждый просроченный день [4].

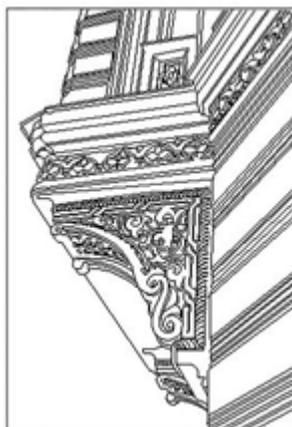
Следует особо подчеркнуть неукоснительность соблюдения домовладельцем исправности имущества в доме, в том числе требования чистки дымовых труб и наличия средств пожаротушения. Кроме того, хозяин обязан был обеспечивать опорожнение выгребных и помойных ям, убирать снег с крыш, следить за освещением и чистотой вверенного ему участка улицы, посыпать песок на тро-

туары, поддерживать в должном состоянии мощение, заботиться о качестве дождевой канализации и многое другое.

Права домовладельца также были прописаны в рамках законодательства, однако специальных норм о найме жилых помещений и четкого определения понятия «Договор имущественного найма» как такового в Своде гражданских законов не существовало. При этом Свод законов допускал устные договоры «в зависимости от доверия друг к другу сторон». Тем не менее, существовала достаточно серьезная судебная практика рассмотрения вопросов имущественного найма, использующая наряду с термином «найм» слов «аренда» и «снятие», а также «недвижимые имущества в городах», «помещения», «квартиры», «комнаты», «углы и койки». Имеются отдельные высказывания, в соответствии с которыми имущественным наймом называют Договор, по условиям которого прописывалась передача имущества или его части во владение и возмездное пользование на определенный срок и по определенной цене. При этом квартира должна была отвечать «обычным требованиям, являться не слишком холодной и сырой, а также снабженной всеми необходимыми приспособлениями». Если жилец не оплачивал свое проживание, то хозяин имел право выселить такого постояльца, хозяин имел также право повысить размер оплаты в случае сдачи помещений с отоплением, услугами дворников и швейцаров [1; 4], но не более, чем один раз в году.

В начале XX в. жилищные проблемы привели к государственному вмешательству с целью проведения «разумной квартирной реформы <...> о наемном договоре, квартирном расточительстве, квартирном и поземельном обложении» [4].

В целом же управление доходными домами в царской России осуществлялось без пособий, субсидий и дотаций из государственного бюджета, что доказывало их абсолютную экономическую эффективность. Это создавало хорошую базу для развития малого и среднего предпринимательства, тем самым обеспечивая государству поступление налогов. При этом потребители всегда могли ожидать соблюдения требований комфортного пребывания, а хозяин получал прибыль.



< Рис. 5а, 5б, 5в. Доходный дом князя Мурузи (архитектор А. Серебряков), Детали фасада, выполненные в мавританском стиле. Санкт-Петербург, 1877

Доходные дома в советской и современной России не получили должного развития главным образом после проведенной в 1990-х гг. приватизации, когда появился новый вид многоквартирного дома (МКД), являющийся по существу муниципальным домом с приватизированными квартирами [5, с. 104]. В таком МКД соседствуют коммерческие квартиры от собственников, социальные квартиры от муниципальных (государственных) властей, а также квартиры, сдаваемые внаем самими собственниками. Современные МКД совмещенных форм собственности, несмотря на их разнообразие по цвету и текстуре, ассоциируются с одинаковыми коробчатыми многоэтажками и вызывают устойчивое ощущение агрессивной безликости. Одной из причин сложившейся ситуации является безликость форм собственности, что явилось следствием неэффективного управления со стороны жилищной и коммунальной системы.

Возможным выходом из сложившейся ситуации станут предпринимаемые в настоящее время попытки возврата и внедрения всех типов доходных домов частно-государственного предпринимательства с развитой внутренней инфраструктурой [6; 7]. При этом очевидно, что на рынке найма и аренды жилья сложится абсолютно прозрачная ситуация, когда налоги от прибыли постоянно будут пополнять бюджетные средства, которые должны пойти на благоустройство, реконструкцию, социальные нужды и новое строительство.

Следует особо подчеркнуть, что приоритеты проживания в современном доходном доме связаны с преимуществами предлагаемых услуг внутренней инфраструктуры, обеспечивающей административно-торговые, рекреационные и прочие функции.

Доходные дома частно-государственного предпринимательства могут быть дифференцированы с учетом их приоритетного размещения в соответствии с классом комфортности и предлагаемых услуг:

- на территории исторического центра – ДД элитного класса;
- на территории срединной зоны – ДД бизнес-класса;
- на территории, прилегающей к Московской кольцевой дороге – ДД стандарт-класса.

В настоящее время формирование цивилизованного рынка аренды жилья получило новый импульс своего развития (рис. 6). При этом инфраструктура масштабных доходных домов элитного класса, расположенных вблизи природных комплексов, может иметь развитую внутреннюю и внешнюю номенклатуру, включая детские сады, учебно-образовательные, лечебные, физкультурно-оздоровительные, торгово-офисные, административно-коммунальные и развлекательные учреждения. Ярким примером частно-арендной предпринимательской формы может служить элитный доходный комплекс «Росинка», расположенный в Красногорском районе Московской области. В составе комплекса функционируют школа, бассейн, конференц-зал, теннисные корты, боулинг, медицинский центр, предприятия питания и торговли и многое другое. Кроме развитой внутренней инфраструктуры комплекс располагает собственным пляжем и лодочной станцией.

Инфраструктурное обеспечение доходных домов (комплексов) бизнес- и стандарт-классов может быть ограничено техническим заданием, учитывающим размещение ДД в непосредственной близости от объектов городского, районного и микрорайонного уровня обслуживания. Безусловно, экономическая эффективность вложения средств в доходные дома без развитой внутренней инфраструктуры будет значительно выше [9; 10].

Необходимость наделяния социального жилища [5, с. 108; 10] доходными функциями также во многом детерминируется его потребительской стоимостью. Это вызвано комплексом современных требований:

- социально-экономических, обусловленных подготовкой и внедрением ряда законодотворческих инициатив, связанных со льготной арендой жилья;
- рыночно-регуляторных со стороны государственных структур, которые все чаще выходят на рынок арендного социального доходного жилья коммерческого типа.

Сложившаяся ситуация делает необходимым переход к более экономически эффективным формам, которые возможны не только для льготных категорий граждан (ветераны войн, малоимущие, проживающие в помещениях без удобств и др.), но и для частно-государственного предпринимательства:



^ Рис. ба. Доходный дом серии 300 для коммерческого и муниципального арендного жилья стандарт-класса. Москва, Большой Николоворобинский пер., д. 10 [8]



^ Рис. бб. Жилой комплекс «Символ» с квартирами под найм от финансового института «ДОМ РФ». Москва. Фото: design.kraspan.ru

- социальные доходные дома с небольшой арендной платой коммерческого типа и расположенных в центральной части города, включая здания-особняки;
- многоквартирные социальные дома коммерческого и некоммерческого использования для льготных категорий граждан, расположенные у городской границы;
- так называемые «растущие» социальные дома с участками для семей, которые с учетом государственных субсидий могут рассчитывать на базовую комплектацию будущего жилища.

Речь о том, что помимо квартир по традиционным договорам социального найма от государственных/муниципальных властей, вводятся в эксплуатацию социальные арендные дома частного-государственного предпринимательства коммерческого типа на базе льготной арендной ставки. В расхожем понимании это те же самые доходные арендные/наемные дома, которые предлагаются под съем какими-либо организациями: как правило, государственными структурами, реже – застройщиками.

Таким образом, в социальном жилище выделяют два типа доходного жилья: наемные дома социального типа и наемные дома коммерческого типа, в котором все квартиры предназначены для сдачи в аренду. В социальном доходном доме коммерческого типа часть квартир может быть отдано под некоммерческую бесплатную аренду определенным категориям гражданам [9, с. 55; 11]. При этом уровень арендной платы контролируется обязательно.

Возможность улучшить свои жилищные условия за счет введения так называемого «растущего» жилья состоит в том, что жители получают участки, которые застраиваются базовым составом (гостиная, лестница, санузел, кухня), оставшиеся части дома жители достраивают самостоятельно. Такие социальные жилые дома могут стать частью национального проекта по улучшению жилищных условий граждан «Доступное и комфортное жилье гражданам России». Следует уточнить, что социальное и доступное жилье – не совсем одно и то же. Если речь идет о доступном жилье, то эти государственные программы направлены в основном на помощь в покупке нового жилья определенными категориями граждан: меняющих место жительства (напр., дальневосточная

ипотека), желающих получить деньги на улучшение жилищных условий, в т. ч. и по договору социального найма и т. д.

Доходное социальное жилище может включать расширенную номенклатуру зон и помещений для проживания и совместной работы (например, коворкинги), семейного отдыха, обучения и воспитания детей по месту жительства.

Эффективность управления и обслуживания арендной формы жилища частного-государственного предпринимательства зависит не только от форм собственности, но и от форм управления доходными домами. На основе интегральной оценки многоквартирных домов различных форм собственности, данной Институтом проблем управления РАН, выявлена степень эффективности следующих МКД:

- доходный дом оценивается в 8,50 единиц;
- муниципальный арендный дом – 1,15 единиц;
- МКД совмещенных форм собственности – 1 единица [10, с. 48].

Как известно, управление жилым и общественным сектором современных МКД осуществляется непосредственно правообладателем на основе договоров с Управляющей компанией (УК), Товариществом собственников жилья (ТСЖ) и (или) жилищно-строительным кооперативом (ЖСК)¹. Сопоставительный анализ форм собственности и управления МКД выявил следующие отличительные особенности.

Целеполагание УК, как и у всякой коммерческой предпринимательской организации, заключается в стремлении повысить тарифы обслуживания исключительно для извлечения прибыли, в то время для частного-долевых (ТСЖ/ЖСК) или частного-государственных (ДД) форм управления характерно сохранение установленных тарифов при повышении комфорта проживания. При этом традиционные УК заинтересованы в масштабном охвате МКД, несущих больше прибыли в том числе и из-за увеличения рабочего штата обслуживающего контингента. В результате анализа социально-экономической эффективности функционирования МКД разных форм собственности установлено, что существующие формы управления МКД в виде УК, как правило, неэффективны

1. В домах, функционирующих на базе коллективно-долевой собственности (ТСЖ и ЖСК) не исключена возможность заключения договоров собственниками жилья с управляющей компанией (УК), цель которой в конечном итоге – получение прибыли и, как следствие, повышение тарифов за оказываемые услуги.

по сравнению с ДД частно-государственной или даже частно-долевой формой предпринимательства в виде ЖСК/ТСЖ [11, с. 56].

Выводы и рекомендации

Очевидно, что арендный бизнес как наиболее стабильный и не зависящий от макроэкономических факторов должен и может развиваться. Для этого необходимо создать благоприятные правовые условия, в частности, должны быть использованы механизмы коллективных инвестиций с предоставлением налоговых льгот для застройщиков, инвесторов и владельцев арендного фонда, включая отмену налога на имущество и на инвестирование пенсионных накоплений. Кроме того, финансирование строительства доходных домов может осуществляться за счет паевого фонда недвижимости. Эти основные мероприятия помогут значительно сократить прямые затраты и накладные расходы, а также срок окупаемости инвестиций, сделав рынок аренды прибыльным для инвесторов. При условии выполнения всех перечисленных условий мы сможем ожидаемо приблизиться к абсолютной экономической эффективности доходных домов, которые станут привлекательными:

- для потребителей – возможностью получать высокий уровень услуг;
- для инвесторов – быстрой окупаемостью вложенных средств и получением высокой прибыли от сдачи площадей в аренду и в найм;
- для государства – пополнением налоговой базы за счет поступающих в государственную казну денежных средств от сдаваемых площадей.

Таким образом, доходное жилье, отнесенное к возможности реализации частно-государственного предпринимательства, сможет решить следующие основные задачи:

- ежегодное увеличение вводимых в эксплуатацию жилых домов в соответствии с реализацией Программы правительства РФ по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем;
- восстановление и реконструкция старого жилого фонда, в том числе и с помощью привлечения внебюджетных средств;
- рынок сдаваемых квартир станет прозрачным [12, с. 189];
- количество рабочих мест увеличится за счет расширения внутренней и внешней инфраструктуры.

Строительство доходного жилья [13, с. 57] с развитой внутренней и внешней инфраструктурой, в том числе и социального на базе коммерческих и субсидированных его видов, однозначно приведет не только к новым формам организации пространств, но и повысит эффективность его эксплуатации. А расширение номенклатуры обслуживающих зон и помещений поможет повысить комфорт проживания и лучше учесть разнообразные требования граждан.

Литература

1. Юхнёва, Е. Петербургские доходные дома : очерки из истории быта : неизвестные факты и новые подробности. – Москва : Центрполиграф; Санкт-Петербург, 2019. – 401 с.
2. Крестовский, В. В. Петербургские трущобы. Книга о сытых и голодных. Роман в шести частях. Части I-IV (главы I-LVIII) / Общ. ред. и вступ. ст. И. В. Скачкова. – Москва : Правда, 1990. – 736 с.
3. Холодилин, К. А. Зарождение ограничительного жилищного законодательства на территории бывшей Российской империи во время Гражданской войны // Новейшая история России. – 2019. – 9 (4). – с. 858–879
4. Тедеев, А. А., Парыгина, В. А. Налоговое право России : учебник для академического бакалавриата / 7-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство «Юрайт», 2019. – 390 с.
5. Росинский, Е. А. Перспективы развития социального жилья в России // Вестник магистратуры. – 2019. – № 3–2 (90). – С. 104–108

6. Зейналов, М. Л. Управленческие аспекты новых методов проектирования и строительства социально ориентированного жилья // ФЭС : Финансы. Экономика. – 2020. – Т. 17. – № 1. – С. 5–13
7. Ахметханов, И., Моттаева, А. Б. Социальное и коммерческое жилье: два пути к решению жилищной проблемы в России // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 2 (91). – С. 558–561
8. Шепель, А. Н. Доходный дом: вчера, сегодня, завтра. – Москва : ИИУ МГОУ, 2014. – 132 с.
9. Кириллова, А. Н. Жилищные модели в системе планирования и обеспечения доступности жилья // Вестник РАЕН. – 2021. – Т. 21. – № 2. – С. 52–56
10. Глазунов, С., Самошин, В. Доступное жилье. Люди и национальный проект. – Москва : Европа, 2006. – 96 с.
11. Шахова, Е. С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления жилым домом? // Журнал Российского права Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (Москва). – 2016. – № 5 (233). – С. 55–64
12. Кузнецов, Д. А. Теневая аренда жилья: проблемы, пути решения // Вестник Академии знаний. – 2020. – № 6 (41). – С. 187–191
13. Багина, Е. Architecture parlante, или время симулякров // Проект Байкал. – 2018 (№ 58). – С. 57–62

References

- Ahmethanov I., & Mottayeva A. B. (2018). Sotsialnoye kommercheskoye zhilye: dva puti k resheniyu zhilishchnoy problemy v Rossii. *Economika i predprinimatelstvo* [Social and commercial housing: two ways to solve the housing problem in Russia]. *Economics and entrepreneurship*, 2 (91), 558–561.
- Bagina, E. (2018). Architecture parlante or the time of simulacra. *Project Baikal*, 15(58), 57–62. <https://doi.org/10.7480/projectbaikal.58.1401>
- Glazunov, S. N., & Samoshin, V. (2006). Dostupnoye zhil'e. Lyudi i nacional'nyj proekt [Affordable housing. People and the national project]. Moscow: Evropa. 96.
- Holodilin, K. A. (2019). Zarozhdeniye ogranichitel'nogo zhilishchnogo zakonodatelstva na territorii byvshey Rossiyskoy imperii vo vremya Grazhdanskoy voyny [The birth of restrictive housing legislation in the territory of the former Russian Empire during the Civil War]. *The latest history of Russia*, 9(4), 858–879.
- Kirillova, A. N. (2021). Zhilishchniye modeli v sisteme planirovaniya i obespecheniya dostupnosti zhilya [Housing models in the system of planning and dwelling affordability]. *Bulletin RAEN*, 21(2), 52–56.
- Krestovskiy, V. V. (1990). Peterburgskiy trushchoby. Kniga o sytyh i golodnyh [Petersburg slums. A book about the full men and hungry men] (Skachkov, I.V., Ed.). Moscow: Pravda.
- Kuznetsov, D. A. (2020). Tenevaya аренда zhilya: problemy, puti resheniya [Shadow rental housing: problems, solutions]. *Bulletin of the Academy of Knowledge*, 6(41), 187–191.
- Rosinskiy, E. A. (2019). Perspektivy razvitiya sotsial'nogo zhilya v Rossii [Prospects for the development of social housing in Russia]. *Master's Bulletin*, 3-2(90), 104–108.
- Shakhova, E. S. (2016). Tovarishchestvo sobstvennikov zhilya: trebuetsya li povysheniye effektivnosti kak sposoba upravleniya zhilyim domom? [Homeowners' Association: is it necessary to increase efficiency as a way of managing a residential building?] *Journal of Russian Law Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation* (Moscow), 5(233), 55–64.
- Shepel, A. N. (2014). Dohodniy dom: vchera, segodnya, zavtra [Profitable building: yesterday, today, tomorrow]. Moscow: IIU MGOU.
- Tedeev, A. A., & Parygina, V. A. (2019). Nalogovoye pravo Rossii: uchebnik dlya akademicheskogo bakalavriata [Tax Law of Russia: textbook for academic undergraduate]. (7th ed., revised and updated). Moscow: Publishing house 'Yuright'.
- Yuhneva, E. (2019). Peterburgskiyeh dohodniyeh doma. Ocherki iz istorii byta [Petersburg profitable houses. Essays from the history of life]. St. Petersburg: Publishing house 'Tsentrpoligraph'.
- Zeynalov, M. L. (2020). Upravlencheskiye aspekty novykh metodov proektirovaniya i stroitelstva sotsialno orientirovannogo zhilya [Management aspects of new methods of designing and building socially oriented housing]. *FES: Finance. Economics*, 17(1), 5–13.