

АПАРТАМЕНТЫ В ЗАСТРОЙКЕ СОВРЕМЕННОЙ МОСКВЫ

УДК 728.51(470-25)
ББК 38.711(2-2Москва)

Е.Л. Огиенко

Российский университет дружбы народов, РУДН, Москва, Россия

Л.В. Савельева

Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия

Аннотация

Проблема нехватки земель, отведённых под жилую застройку, и постоянно увеличивающееся население Москвы привели к распространённости нового вида жилой недвижимости – апартментов. Этот вид жилья появился за рубежом, а в 90-е годы XX столетия его активное строительство развернулось и в России. В статье проанализированы актуальные проблемы и тенденции проектирования и строительства апартментов. Сформулированы признаки основных типов и классов апартментов. На основе изученного отечественного и зарубежного опыта, а также анализа статистических данных обозначены перспективы развития данного вида недвижимости.¹

Ключевые слова: апартменты, жилой фонд, жилая недвижимость, доходный дом, застройка Москвы

APARTMENTS IN THE CONSTRUCTION OF MODERN MOSCOW

E. Ogienko

Peoples' Friendship University of Russia, RUDN, Moscow, Russia

L. Savelieva

Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia

Abstract

The problem of deficiency of land resources for residential development and the ever-increasing population of Moscow led to the spreading of a new type of residential real estate - apartments. This type of housing first appeared abroad, and in the 90s of the 20th century its active construction began in Russia. The article analyzes current problems and tendencies of design and construction of apartments. The signs of the main types and classes of apartments were formulated. Based on the studied domestic and foreign experience, as well as analysis of statistical data, prospects for development of such type of real estate were defined.²

Keywords: apartments, residential building, residential real estate, profitable house, Construction in Moscow

В настоящее время в Москве высокими темпами идёт строительство апартментов [1]. Привлекательность цен и месторасположения комплексов притягивают к так называемому «элитному жилью» огромное количество покупателей. Два термина: апартменты и жильё класса люкс, становятся синонимами. Так ли это?

¹ **Для цитирования:** Огиенко Е.Л. Апартменты в застройке современной Москвы / Е.Л. Огиенко, Л.В. Савельева // *Architecture and Modern Information Technologies*. – 2018. – №1(42). – С. 78-87 [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://marhi.ru/AMIT/2018/1kvart18/04_ogienko_savelieva/index.php

² **For citation:** Ogienko E., Savelieva L. Apartments in the Construction of Modern Moscow. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2018, no. 1(42), pp. 78-87. Available at:

http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/1kvart18/04_ogienko_savelieva/index.php

Понятие апартаментов пришло в Россию с Запада, где такой формат недвижимости давно и широко распространен. Термин «апартаменты» (*appartement*) имеет французское происхождение и этим словом называли личные жилые комнаты в больших усадьбах. В XVIII веке в России так называли личные жилые помещения в поместьях – по аналогии с королевскими апартаментами во дворцах французских монархов. Апартаменты как разновидность недвижимости появилась в нашей стране относительно недавно, а именно в 90-е годы XX столетия. Этим термином в других странах называют недвижимость для оказания туристических услуг, т.к. апартаменты предназначены в основном для временного проживания. Как правило, управляющая компания апарт-отеля или комплекса апартаментов берёт на себя все обязательства по эксплуатации здания, его техническому обслуживанию, занимается поиском нанимателей квартир и работой с ними. Собственник этой недвижимости может по договорённости *временно* проживать в своих апартаментах, в остальное время сдаваемых третьим лицам, и фактически является «пассивным» получателем прибыли от сдачи её в аренду.

Мобильность современного человека, трудовая миграция, туризм – это лишь некоторые факторы, требующие временного жилища для отдельного человека или группы людей, например семьи. Таким временным домом становятся апартаменты. В отличие от гостиниц в них есть ряд преимуществ: низкая цена (стоимость фиксирована и не зависит от числа проживающих), наличие кухни, бытовой техники и др. Поэтому апартаменты выгодны для долговременной аренды.

Здания подобные апартаментам существовали в нашей стране ещё в XVIII веке и назывались «доходными домами». Особое распространение они получили в России в середине XIX века [2]. Промышленная революция, приток населения в города и большой спрос на квартиры рабочих и среднего класса – всё это способствовало жилищному строительству в ускоренных темпах и больших объёмах. До 1917 года в Москве около 40 % жилья составляли именно доходные дома. С началом Первой мировой войны строительство в России прекратилось, а вместе с этим перестали строить и доходные дома. «Дореволюционный доходный дом в определенном смысле оказался предвестником современного дома-комплекса, получившего заметное развитие в московском коммерческом строительстве новейшего времени, а также во многих смыслах может стать прообразом появления в будущем новых доходных домов» [3, с.4].

Идея возрождения доходных домов, высказанная рядом руководящих лиц столицы [4] в начале XXI века, к сожалению, в полном объёме не реализована до сегодняшнего дня. Основная причина заключается в том, что проекты доходных домов неинтересны инвесторам из-за низкой окупаемости. «В существующем виде перспектив на привлечение частного бизнеса у проекта нет никаких. Цели частного бизнеса – это максимальная рентабельность, быстрая окупаемость и надёжность вложений. <...> Получается, что выгоднее построить дом и его продать» [5]. По подсчётам экспертов консалтинговой компании в области недвижимости «Blackwood» сроки окупаемости доходного дома в элитном классе составляют 7-12 лет, в экономичном классе данные сроки могут составить более 20-25 лет [5].

Министр ЖКХ РФ Михаил Мень в 2015 году на пленарном заседании IV Российского инвестиционно-строительного форума (РИСФ) отметил: «Закон о развитии арендного жилья³ и практически все подзаконные акты приняты. Наша задача – выйти, надеемся,

³ В июле 2014 года вступил в силу Федеральный закон №217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования», направленный на регулирование правоотношений в сфере найма жилых помещений. ФЗ предусматривает создание законодательных условий для формирования рынка доступного наемного жилья и развития жилищного фонда некоммерческого использования для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. Данный закон ввел понятие «наёмный дом», что есть то же, что и доходный дом. С

уже в 2016 году на 7-процентную долю арендных домов в общем объеме ввода жилой недвижимости. По оценке экспертов, арендное жилье может стать серьезной альтернативой покупке квартир, и регионам нужно подталкивать региональных застройщиков к реализации таких проектов, использовать свои механизмы» [6].

Все описанные выше законодательные инициативы относятся к арендному *жилому* фонду. Апартаменты на данный момент в России – это коммерческая недвижимость, которая относится к категории *нежилых* помещений. В последние несколько лет власти пытаются приравнять апартаменты к жилью или признать отдельным видом недвижимости, но пока этого не произошло⁴. Именно в этом-то и заключается основное отличие апартаментов от доходных домов. Доходный дом – аренда *жилых* площадей, апартаменты – аренда «*нежилого* жилья». Этот ключевой момент открывает массу возможностей для инвесторов, девелоперов, застройщиков, наймодателей и т.д. и именно этот факт способствует массовой застройке самых лучших с точки зрения локации и реализации районов Москвы элитной недвижимостью! Так почему же апартаменты так привлекательны для инвесторов и покупателей? Есть ряд причин.

Во-первых, как уже было сказано – время окупаемости проекта. Выгодно продать и получить прибыль одномоментно или в самые кратчайшие сроки. Апартаменты продаются под видом жилья частным лицам и, соответственно приносят прибыль часто ещё на стадии строительства.

Во-вторых, плотность застройки и соответственно прибыль также выше у апартаментов. На этом стоит остановиться подробнее. Сам термин «апартаменты» в нормативно-правовых актах РФ не встречается. Это понятие употребляется в строительной и туристической деятельности. Приказом Минкультуры России от 11.07.2014 № 1215⁵ апартаментом является «номер в средстве размещения площадью не менее 40 м², состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой/и спальни) с кухонным уголком». Следовательно, апартаменты – это нежилые помещения с отсутствием постоянной регистрации по месту жительства⁶. По законодательству РФ апартаменты можно сравнивать с гостиницами или общежитиями. Соответственно, нормы проектирования должны соответствовать СП 160.1325800.2014. «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования», где под одним термином объединены апартаменты гостиничного и квартирного типа. Таким образом, нормы по инсоляции и шумоизоляции жилья не распространяются на апартаменты, что и позволяет уплотнять застройку, получать дополнительные прибыли.

В-третьих, так как апартаменты предназначены не для постоянного проживания, то и проблемы обеспечения объектами социального назначения (детские сады, школы, поликлиники и т.д.) не существует. То есть, уплотняя сложившуюся застройку или застраивая целыми комплексами апартаментов районы города, застройщик не обязан

момента вступления в силу указанного закона, а именно с 22.07.2014, в РФ стало возможно функционирование правоотношений с новым для недвижимости объектом - наёмным домом.

Согласно п. 1 ст. 91.16 ЖК РФ наёмным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности **одному** лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания.

⁴ Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/51113.html/>

⁵ Приказ Министерства культуры РФ от 11 июля 2014 г. N 1215 "Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями"

⁶ Можно получить лишь временную регистрацию (максимум на 5 лет), и только в тех комплексах, которые имеют статус апарт-отеля. Агуреева О. Апартаменты: спорный формат «квартир» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.metinfo.ru/apartment/articles/apartamenty-spornyy-format-kvartir-privlekatelnaya.110586.html>

обеспечивать социальной инфраструктурой «временных» жителей этих домов. В 2013 году главный архитектор Москвы Кузнецов С.О. заявил о необходимости описать все процедуры, связанные с арендным жильём в законодательстве и прямо сказал, что «апартаменты ничем не отличаются от обыкновенного жилья. Жители апартаментов требуют социальной инфраструктуры» [9]. Несомненно, это значительный минус, но положение может быть исправлено за счёт проектирования и строительства на первых этажах комплексов с апартаментами помещений, отданных под магазины, частные клиники, фитнес центры, центры дополнительного и дошкольного образования и т.д. К перечисленным выше проблемам следует отнести ещё одну – застройщик не обязан обеспечивать комплексы апартаментов машино-местами в том же объёме, что и жилые комплексы, что тоже приводит к трудностям с парковками и хранением личного автотранспорта⁷.

Что же приобретает покупатель апартаментов? Менее дорогое (по сравнению с аналогичной квартирой в том же районе и даже в том же доме), без возможности постоянной регистрации с повышенным коэффициентом налогообложения (0,5% от кадастровой стоимости, а на квартиры 0,1%), повышенными коммунальными платежами «нежилое жильё». Хорошо, если покупатель знает обо всех нюансах данного мероприятия и апартаменты являются не единственным его жильём, а приобретение делается с целью вложения денег и их умножения посредством сдачи в аренду этой недвижимости.

Существует три важных отличия апартаментов от квартир, на которые следует обратить внимание при покупке и дальнейшей эксплуатации апартаментов:

- на физическое лицо, купившее апартаменты, не распространяется закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Для собственника нежилого помещения усложняется процесс взыскания на заложенное помещение, также интересы залогодателя защищаются уже иным образом⁸;

- на апартаменты не распространяются нормы жилищного законодательства. В рамках закона нельзя создавать товарищество собственников жилья (ТСЖ), но возможно создание товарищества собственников недвижимости (ТСН). В ТСЖ сделан упор на управление и совместное пользование общим имуществом, в то время как в ТСН реализуются отношения собственности, т.е. они не наделены правом управления. Но бывают исключения: если апартаменты в многоквартирном доме, то управление будет осуществляться в соответствии с нормами ТСЖ;

- в апартаментах собственник может осуществить перепланировку без согласования с органами местного управления, главное в таком случае – чтобы работы не имели признаков реконструкции.

В результате проведённого анализа, выявлено *три типа апартаментов*:

- апарт-отели (коммерческая недвижимость для краткосрочной аренды, предполагающая доступность гостиничного сервиса);

- апартаменты в multifunctional комплексе (коммерческая недвижимость для временного проживания в комплексе с офисными помещениями, фитнес центрами, магазинами и др.);

- апартаменты «мультиформатные» в составе жилого комплекса (коммерческая недвижимость для временного проживания в комплексе жилого дома).

⁷ СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой)

⁸ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Апарт-отели. Развитие туризма стоит в перечне приоритетных государственных программ РФ.⁹ При соответствующем уровне развития туристической инфраструктуры, к которой в первую очередь относятся места временного проживания туристов – гостиницы, *апарт-отели*, мотели, – станет возможным увеличить приём российских и иностранных туристов в несколько раз. Расчётливые и практичные путешественники, как правило, предпочитают размещаться в апарт-отелях как более экономичном и комфортном жилье. Поэтому наращивание темпов строительства такого типа зданий оправдано значительными выгодами для социально-экономического развития столичного региона.

Мультиформатный комплекс апартаментов – это город в городе, где обеспечиваются все потребности и условия существования временных и постоянных жителей мегаполиса.

Многофункциональные комплексы апартаментов, формирующие места общественной активности, решают проблему организации социальной и культурной жизни. И, возможно, за этим будущее – расположение всех необходимых для работы и быта элементов инфраструктуры в одном комплексе зданий. Строительство многофункциональных комплексов с апартаментами в периферийных районах города обеспечивает население недорогой недвижимостью, предлагает разнообразный набор деятельности и услуг и повышает привлекательность района. В какой-то степени, внедрение таких архитектурных решений способствует снижению ежедневной маятниковой миграции в городе.

Во всех трёх типах апартаментов присутствует управляющая компания. В соответствии с различием характеристик комфортности апартаментов их подразделяют *на классы*: «эконом», «комфорт», «бизнес» и «элит» [7].

Интересно проследить за ценообразованием на примере мультиформатных жилых комплексов, включающих в себя квартиры и апартаменты, при этом апартаменты могут находиться в отдельных корпусах или соседствовать с квартирами в пределах одного здания (Табл. 1).

Таблица 1. Мультиформатные комплексы Москвы с квартирами и апартаментами 2017 г.¹⁰

Название	Min цена кв. м (тыс. руб.)		Min бюджет (млн руб.)	
	апартаменты	квартиры	апартаменты	квартиры
Элитный класс				
«Кленовый ДОМ»	565,7	792,1	73	173,5
Cloud Nine	730	730	65,3	65,3
Бизнес класс				
Квартал JAZZ	101,2	212,7	5,2	9,4
«Нескучный HOME & SPA»	195	195	10,9	10,9
«Клубный дом на Серпуховском валу»	240	300	16,9	15,8
CITY PARK	250	237	14,8	8,6
Г'М	326,8	400,8	13	15,2
Wine House	384,6	531,4	35	34
«Воробьев дом»	356,3	392,7	17,4	23

⁹ Государственная программа Российской Федерации "Развитие культуры и туризма на 2013 - 2020 годы" утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 ноября 2017 г. №2620-р, выполнение которой возложено на Минкультуры России.

¹⁰ Официальный сайт консалтинговой компании «Метриум Групп» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.metrium.ru/news/detail/kvartiry-i-apartamenty-modnoe-sosedstvo-obzor-multiformatnykh-zhk-moskvy/>

Комфорт класс				
«Резиденции композиторов»	134,5	164,1	5,6	11,3
«Сердце Столицы»	135,0	163	3,8	5,9
«Царская площадь»	162,5	184,5	6	8,8
«Триколор»	189	139,7	6,4	11,7
«Маршал»	208,9	225,5	9,7	15,2
Union Park	105	126	3,9	4,1
Невский	128	180	3,6	4,9
Эконом класс				
Level Амурская	92,6	107,9	2,5	3,5
«Ривер Парк»	123,0	166,7	4,3	5,9
«Ясный»	131,5	148,5	5	5,7
«Савеловский Сити»	143	172	4,7	5,5
«Парк Легенд»	144,7	167,0	5,4	6,6
«Летний сад»	151,1	127,1	3,6	5
«Водный»	141	170	6,9	4,5
PerovSky	155,5	156	4,6	6,5
«Фили Град»	176,8	193	6	6,4

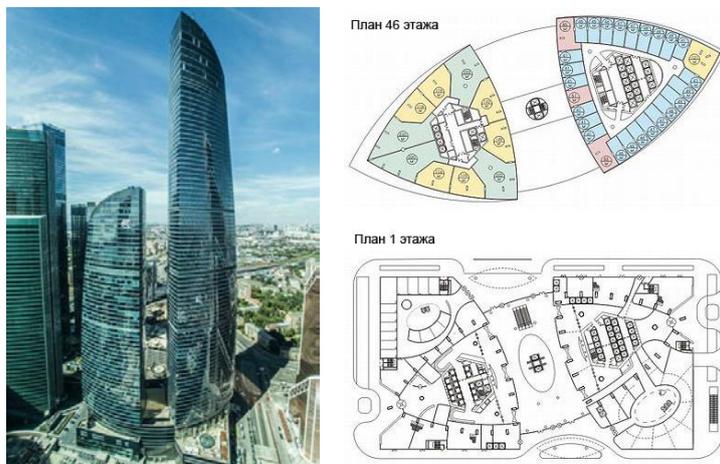
Из представленной таблицы можно заметить, что в большинстве мультиформатных проектов (в 19 из 25) в апартаментах стоимость квадратного метра меньше, чем в квартирах. Минимальная стоимость квадратного метра в апартаментах и в квартирах «Level Амурская» (Рис. 1а) связана с месторасположением (ст.м. Черкизовская). По уровню комфорта квартиры и апартаменты «эконом» класса. Большая стоимость квадратного метра апартаментов «Cloud Nine» (Рис. 1б) является следствием уровня комфорта («элит») и месторасположения (ст.м. Полянка и Третьяковская). Этот проект является реконструкцией промышленного здания, здесь размещалась типография братьев Менертов. Самые дорогие квадратные метры имеют апартаменты в комплексе «Кленовый DOM» (Рис. 1в), что связано с месторасположением (ст.м. Кропоткинская, Парк культуры), уровнем комфорта апартамента «элит». Самая большая разница между минимальной стоимостью квадратного метра в апартаментах и квартирах зафиксирована в городском квартале «Ривер Парк».



Рис. 1. Мультиформатные жилые комплексы: а) «Level Амурская». Арх. бюро «SPEECH» (ввод в эксплуатацию 2019-2020 гг.); б) «Cloud Nine» Арх. ООО «АБ «Цимайло, Ляшенко и партнеры» (ввод в эксплуатацию 2018 г.); в) «Кленовый DOM». Арх. бюро «Остоженка», 2015 г.

Архитектура отражает культурные, технологические, политические и социальные особенности своего времени. Такое явление как апартаменты в архитектуре Москвы создаёт новую культуру городской застройки, новый стиль жизни. Свободные планировки,

интересные объемно-пространственные композиции зданий, смелые пластические решения фасадов, художественная подсветка – всё это привлекает потенциальных покупателей, а нежесткие нормы проектирования и согласования проектов дают простор для творчества архитекторам (Рис. 2).



а)



б)



в)

Рис. 2. Многофункциональные комплексы: а) МК Башня Федерация: общий вид, планы этажей. Арх. С. Чобан и Петер Швегер (строительство 2003-2017гг.); б) МК Citimix «Никулинская улица 11г»: общий вид, генплан. Архитектурная мастерская «ADM» (ввод в эксплуатацию 2019 г.); в) АК «Re:form»: общий вид, генплан. Проектное бюро БАДР5. П. Васильев, С. Мичурин, А. Семикин, Е. Капатун (строительство 2014-2016гг.)

В завершении, ещё раз обозначим самую главную и пока ещё не решённую проблему: «Пока понятие "апартаментов" различного типа не определены и не разграничены на законодательном уровне, в крупных городах страны продолжат возводиться "гостиничные комплексы", по факту являющиеся жильём, над апарт-отелями будет висеть угроза "социального обременения", а ТСЖ начнут конкурировать с гостиничными операторами за контроль над "многофункциональными зданиями"» [8]. И решение этой проблемы – «легализация» апартаментов, стихийно распространившихся в сфере жилой и гостиничной недвижимости, которая требует комплексного межведомственного подхода при участии Министерства культуры Российской Федерации (Минкультуры России), а именно – Федерального агентства по туризму (Ростуризм) и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Минстрой России).

Источники иллюстраций

Рис. 1. а) [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<http://mosnovostroy.ru/news/ad/37948.html>; б) <https://cloudnine.delight.ru/>;

в) <https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-klenovyy-dom-moskva-5455/>

Рис. 2. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: а) <https://www.cian.ru/mnogofunkcionalnyy-kompleks-bashnya-federaciya-moskva-4784/>, <https://archi.ru/projects/world/64/bashnya-federaciya-moskva-siti/>; б) <http://reform.ndv.ru/genplan/>; в) <http://citi-mix.ru/>

Литература

1. Миронов Н. Апартаменты выходят из моды // Вечерняя Москва. – 2017. – №244(27807). – 28 ноября.
2. Кириченко Е.И. Русская архитектура 1830-1910-х годов. – М., 1982. – 400 с.
3. Благовидова Н.Г. Кварталы «доходных» домов в планировке и застройке современной Москвы: дис. ... канд. архитектуры: 18.00.01 / Благовидова Наталья Георгиевна. – М., 2001. – Т. 1. – 146 с.
4. Хорошо забытое старое. Лужков хочет строить в Москве доходные дома // Радио Свобода [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.svoboda.org/a/461261.html>
5. Погорелова Ю. Доходный дом-2 // Коммерсант [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/1667343>
6. Доля арендного жилья в общем объеме ввода жилой недвижимости может составить 7% // Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/dolya-arendnogo-zhilya-v-obshchem-obeme-vvoda-zhiloy-nedvizhimosti-mozhet-sostavit-7/>
7. Что нам стоит апартаменты построить // Официальный сайт компании «МИЭЛЬ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.miel.ru/press/6712>
8. Смирнова М., Лысенкова Е. "Закон об апартаментах" поступит в Госдуму до конца года. Старые проблемы и новая путаница. ТСЖ против гостиничных операторов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://hotelier.pro/management/item/3144-apart/3144-apart>
9. У апартаментов больше минусов, чем плюсов – Кузнецов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.m24.ru/articles/arenda-zhilya/13022014/37470>

References

1. Mironov N. *Аpartamenty vyhodjat iz mody* [The apartments are out of fashion. Newspaper Evening Moscow]. 2017, no. 244 (27807), November 28.
2. Kirichenko E.I. *Russkaja arhitektura 1830-1910-h godov* [Russian architecture of the 1830s-1910s.]. Moscow, 1982, 400 p.
3. Blagovidova N.G. *Kvartaly «dohodnyh» domov v planirovke i zastrojke sovremennoj Moskvy (Kand. dis.)* [Quarters of "profitable" houses in the planning and building of modern Moscow (Cand. dis.)]. Moscow, 2001, Vol. 1, 146 p.
4. *Horosho zabytoe staroe. Luzhkov hochet stroit' v Moskve dohodnye doma. Radio Svoboda* [Well forgotten old. Luzhkov wants to build apartment houses in Moscow. Radio Liberty]. Available at: <https://www.svoboda.org/a/461261.html>
5. Pogorelova Y. *Dohodnyj dom-2* [Profitable house-2. The newspaper Kommersant]. Available at: <https://www.kommersant.ru/doc/1667343>
6. *Dolja arednogo zhil'ja v obshhem obeme vvoda zhiloy nedvizhimosti mozhet sostavit' 7%* [The share of rental housing in the total amount of residential real estate can reach 7%. The official site of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation]. Available at: <http://www.minstroyrf.ru/press/dolya-arendnogo-zhilya-v-obshchem-obeme- vvoda-zhiloy-nedvizhimosti-mozhet-sostavit-7/>
7. *Chto nam stoit apartamenty postroit'* [What should we build apartments for? Official site of the company "MIEL"]. Available at: <http://www.miel.ru/press/6712>
8. Smirnova M., Lysenkova E. *"Zakon ob apartamentah" postupit v Gosdumu do konca goda. Starye problemy i novaja putanica. TSZh protiv gostinichnyh operatorov* ["The law on the apartments" will go to the State Duma before the end of the year. Old problems and new confusion. HOAs against hotel operators]. Available at: <http://hotelier.pro/management/item/3144-apart/3144-apart>
9. *U apartamentov bol'she minusov, chem pljusov – Kuznecov* [The apartment has more minuses than pluses – Kuznetsov]. Available at: <https://www.m24.ru/articles/arenda-zhilya/13022014/37470>

ОБ АВТОРАХ

Огиенко Евгений Леонидович

Студент 5 курса, Департамент архитектуры и строительства, Инженерная академия, Российский университет дружбы народов (РУДН), Москва, Россия
e-mail: tenque@list.ru

Савельева Лариса Владимировна

Кандидат архитектуры, доцент, учебно-научный центр «Архитектура и компьютерные технологии» (УНЦ АКИТ), Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия;
старший преподаватель, Департамент архитектуры и строительства, Инженерная академия, Российский университет дружбы народов (РУДН), Москва, Россия;
Член Союза московских архитекторов
e-mail: savelievalarisa@yandex.ru

DATA ABOUT THE AUTHORS

Ogienko Eugene

5th Year Student, Department of Architecture and Construction, Engineering Academy, Peoples' Friendship University of Russia (RUDN), Moscow, Russia
e-mail: tenque@list.ru

Savelieva Larisa

PhD in Architecture, Associate Professor of the Educational and Scientific Center «Architecture and Computer Technologies», Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia;
Senior Lecturer, Department of Architecture and Construction, Engineering Academy, Peoples' Friendship University of Russia (RUDN), Moscow, Russia;
Member of the Union of Moscow Architects
e-mail: savelievarisa@yandex.ru