

DOI 10.58351/2949-2041.2026.35.6.004

**Назаров Александр Викторович,**  
магистрант, СамГТУ  
Nazarov Aleksandr Viktorovich  
Samara State Technical University

**Злобина Тамара Михайловна,**  
магистрант, СамГТУ  
Zlobina Tamara Mikhailovna  
Samara State Technical University

**УПРАВЛЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКИМИ ЗДАНИЯМИ ДОХОДНЫХ ДОМОВ  
В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ПРАВОВЫХ УСЛОВИЯХ  
MANAGEMENT OF HISTORIC TENEMENT BUILDINGS  
IN MODERN ECONOMIC AND LEGAL CONDITIONS**

**Аннотация.** Доходные дома являются исторической формой жилья, приносящего доход владельцу в результате сдачи в аренду жилого пространства. В статье проводится обзор юридических норм, регламентирующих права и обязанности владельцев доходных домов, правила аренды и прочие аспекты, связанные с юридической организацией таких объектов на современном этапе.

**Abstract.** Apartment buildings are a historical form of housing that generates income for the owner through the rental of living space. This article provides an overview of the legal regulations governing the rights and obligations of apartment building owners, rental regulations, and other aspects related to the legal organization of such properties in the modern era.

**Ключевые слова:** Доходные дома, апартаменты, наемный дом, аренда, сохранение памятников.

**Keywords:** Apartment buildings, rental houses, rental apartments, preservation of monuments.

Самара в настоящее время позиционируется как центр туризма Поволжья. Для этого город нуждается в увеличении арендных площадей жилого назначения компактного типа в историческом центре. Решение этой проблемы возможно за счет использования уже имеющихся исторических зданий и организации в них современных апартаментов, которые представляют собой гостиничные номера площадью не менее 40 кв. м. Они предполагают две и более комнаты – гостиная (столовая) и спальня, с кухонным оборудованием и санузлом [1, 2].

В конце XIX и начале XX века во многих городах происходило активное строительство доходных домов. Эти здания представляли собой многоквартирные дома с коммерческими помещениями на первом этаже. Их главной целью было получение дохода от аренды квартир и коммерческих помещений. Доходные дома стали особенно популярными в крупных городах, где спрос на жилье был высоким. Архитектурный стиль доходных домов на рубеже веков варьировался в зависимости от местности и времени. Некоторые здания были оформлены в стиле неоклассицизма, с грандиозными фасадами и изысканными деталями. Другие имели более скромный дизайн, сочетающий элементы модерна и арт-нуво. Независимо от стиля, доходные дома часто имели оригинальный фасад и интересную архитектурную композицию.

Сегодня доходные дома на рубеже веков превратились в памятники архитектуры и истории. Они сохраняют историческое и культурное значение и являются туристическими объектами. Некоторые доходные дома были реконструированы и преобразованы в музеи, гостиницы или рестораны.



Таким образом, они продолжают играть важную роль в развитии городов и привлекать туристов, интересующихся историей и архитектурой. В этой категории домов можно рассмотреть применение смешанного типа владения недвижимостью [3].

Управление данными объектами на современном этапе должно регулироваться законодательно с учетом их особенностей. В первую очередь необходимо руководствоваться Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее ФЗ № 73) [5], содержание которого регулирует правовые взаимоотношения объектов культурного наследия (ОКН); нормами Градостроительного и Жилищного кодекса Российской Федерации, а так же нормативными актами, регулирующими сферу гостиничного бизнеса.

В Постановлении Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860 (ред. от 08.05.2024) «Об утверждении Положения о классификации гостиниц», действие которого распространяется на виды гостиниц, приводится еще ряд понятий:

- гостиница, расположенная в здании, являющемся объектом культурного наследия, и (или) выявленным объектом культурного наследия, и (или) объектом, составляющим предмет охраны исторического поселения, – вид гостиниц, имеющих в силу этого ограничение при проведении реставрации и ремонтных работ;
- апарта-отель – вид гостиниц, номерной фонд которых состоит из номеров категорий «студия» и «апартамент». Из этого следует, что апартаменты – это помещения для временного пребывания [6].

При рассмотрении вопроса о деятельности доходных домов в настоящее время необходимо провести анализ о возможных параллелях в различных определениях. Так, в ст.16 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (далее – ЖК РФ) [7] определено, что к жилым помещениям относится квартира. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В отношении наемных домов, понятие которого содержится в ст. 91.16 ЖК РФ, можно провести аналогию с доходными домами. Наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания.

Если с ФЗ № 73 все относительно понятно, он затрагивает понятие, как и что возможно реконструировать и перестраивать, то гражданское законодательство в части определения аренды имеет определенные вопросы и коллизии, решение и правильное понимание которых позволит урегулировать порядок использования доходного жилья нескольких типов собственности на практике. В настоящее время рынок арендного жилья представлен частными владельцами, находится в тени и характеризуется краткосрочными договорами аренды. Арендодатели и арендаторы воспринимают свои отношения изначально как кратковременные, аренда жилья не рассматривается в качестве долгосрочной альтернативы владению жильем, права арендодателя и арендатора на рынке практически не защищены. Инвесторы и девелоперы мало заинтересованы в строительстве арендного жилья в России по целому ряду причин, основная из которых – недостаточная доходность по сравнению с другими вариантами инвестиционных проектов, например проектов строительства жилья с целью продажи. В то же время спрос на арендное жилье уже сформирован: по данным социологических исследований, более 4,7 млн российских семей готовы рассмотреть аренду как инструмент долгосрочного решения жилищного вопроса в случае создания цивилизованного рынка – в первую очередь обеспечения гарантии сроков сдачи, понятного и прозрачного механизма ценообразования, повышения качества проектов [8]. Следовательно, развитие рынка арендного жилья позволяет повысить уровень обеспеченности жильем



различных групп населения. Доступность и прозрачность как краткосрочного, так и долгосрочного найма жилья будет способствовать повышению территориальной мобильности населения, а также стимулировать обеспечение занятости людей и развитие территорий.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ [9] введен новый тип арендного жилья – наемный дом, правила создания и управления которым регулируются Жилищным кодексом РФ. Наемным домом признается здание, которое принадлежит по праву собственности одному лицу и все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания по договорам найма. Для дальнейшего развития арендных отношений необходимо проработать механизмы по взаимодействию государства и общества, а именно применения частного капитала в реконструкции и современном приспособлении исторических зданий доходных домов под апартаменты.

На современном этапе развития возможно применение совместно частно-государственного партнерства, определяющего порядок восстановления и владения историческими зданиями доходных домов под апартаменты.

Необходимо на региональном уровне закрепить правовой статус пилотного проекта «Доходный дом» в процессе реализации которого будет произведена реконструкция и все жилые и нежилые помещения доходных домов будут предназначены для сдачи во временное пользование юридическим и физическим лицам. Финансирование и реализацию проекта целесообразно осуществлять за счет средств бюджетов субъектов РФ и привлечения частных инвестиционных вложений. Государство и муниципалитеты могут направлять финансовые средства на реставрацию объектов культурного наследия, предоставлять субсидии или льготы для инвесторов, желающих принять участие в данных проектах.

В качестве примера можно рассмотреть проект «Исторические здания доходных домов» (далее – ПАО «Исторические доходные дома»), в процессе реализации которого 51 % акций общества будет принадлежать государству, а оставшаяся часть частным инвесторам. Задачи деятельности данного общества будут заключаться в следующем:

- выявление и расселение ветхих и аварийных домов;
- выполнение функций технического заказчика по реконструкции домов;
- обеспечение разработки проектно-сметной документации для реконструкции домов;
- заключение договоров найма и аренды;
- осуществление контроля ввода и эксплуатации домов после реконструкции;
- проведение аукционов среди специализированных проектных организаций на разработку проектно-сметной документации и сопровождение исходно-разрешительной документации.

Создание такого типа организации – это ведение высокоэффективного бизнеса на рынке по сохранению исторически значимых зданий и сохранению исторической функции. Реализация данной идеи будет обеспечено пополнение бюджетных средств, а туристы и граждане смогут обзавестись доступным комфортным жильем в историческом центре

### **Список литературы:**

1. Ахмедова Е.А., Кузнецов И.И. Принципы сохранения историко-культурной многослойности общественных пространств: диалог времени // Градостроительство и архитектура. 2022. Т.12, № 2. С. 54-62. DOI: 10.17673/Vestnik.2022.02.9.
2. Бутенко С.А. Реставрация зданий Старой Самары // Градостроительство и архитектура. 2021. Т.11, № 2. С. 94-100. DOI: 10.17673/Vestnik.2021.02.14.
3. Вавилонская Т.В., Райхель Ю.Л. Новый подход к комплексной реконструкции исторических кварталов // Градостроительство и архитектура. 2020. Т.10, № 4. С. 91-99. DOI: 10.17673/Vestnik.2020.04.12.



4. Кудимов И.С. Повышение инвестиционной привлекательности объектов культурного наследия народов Российской Федерации // Имущественные отношения в РФ. 2020. № 10 (229). С. 104-106.

5. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (последняя редакция) [электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37318/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) (дата обращения: 26.05.2026).

6. Принципы арендного жилья в Российской Федерации [электронный ресурс]. URL: [https://xn--80aald4bq.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/documents/kniga\\_principov\\_arendnogo\\_jilya.pdf](https://xn--80aald4bq.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/documents/kniga_principov_arendnogo_jilya.pdf) (дата обращения: 26.05.2026).

7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) ст. 16 [электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/acea5c086639bea3d5b43d3c6dca2d6dc7806005/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/acea5c086639bea3d5b43d3c6dca2d6dc7806005/) (дата обращения: 26.05.2026).

8. Кириченко О.В. Жилищный фонд коммерческого использования // Современное право. 2007. № 10. С. 17-20.

9. Гришаев С.П. Особенности правового регулирования наемных (доходных) домов // Гражданин и право. 2019. № 3. С. 37-46

