

Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение
гимназия М 24 имени И. А. Крылова Санкт-Петербурга



Аттестационная работа

«Преимущества и недостатки доходных домов конца
XIX – начала XX века и современных арендных
домов. Целесообразность возрождения такого типа
недвижимости в Санкт-Петербурге».

Работу выполнила: Рогачевская
Мария Александровна,
ученица 10-Б класса

Руководитель: Старикова
Юлия Анатольевна,
учитель истории, Искусства(МХК),
ОРКиСЭ, ОДНКНР,
истории и культуры СПб

Санкт-Петербург
2018 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	2	
ГЛАВА 1. ДОХОДНЫЙ ДОМ КАК ФЕНОМЕН ПЕТЕРБУРГА XIX – НАЧАЛА XX ВЕКА.....	3	
1.1 Обобщение информации о доходных домах XIX -XX веков.....	3	
1.2 Перспективы проживания в доходных домах в наши дни.....	7	
ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННЫЕ ДОХОДНЫЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ДОМА	9	
2.1 Доходные дома как арендное жильё в наше время	9	
2.2 Социальные дома.....	12	
2.3 Перспективы постройки таких типов домов.....	13	
ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	15	
3.1. Разработка опросника.....	15	
3.2. Описание выборки учащихся.....	16	
3.3 Анализ полученных результатов	18	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	19	СЛОВАРЬ 19
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКОВ		
ПРИЛОЖЕНИЕ	20	

ВВЕДЕНИЕ

Постоянный рост численности населения, развитие и рост городов привело к дефициту жилья для граждан. В XIX - начале XX века в России горожане жили в основном в частных домах, муниципального жилья не было (было социальное или благотворительное жилье, но только для бедных). Частные дома были на одну семью – деревянные или каменные (для более состоятельных жильцов) и многоквартирные, "доходные" дома – целый пласт в истории Санкт-Петербурга. Доходный дом – это многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир в аренду, обычно в несколько этажей. Такой дом строился частным лицом – богатым купцом или предпринимателем – на свои деньги для получения прибыли, то есть "дохода". Этот дом принадлежал хозяину на правах частной собственности, а квартиры (или комнаты) сдавались внаём.

На первом этаже «доходного дома» размещались магазины, а со второго до мансарды – квартиры для найма. Они были различного качества и цены: чем выше, тем дешевле. Доходные дома соответствовали новой, деловой жизни города и придавали ему европейский вид.

Как житель доходного дома, я заинтересована в исследовании данного феномена: так ли красивы доходные дома внутри, как снаружи, и существует ли такое явление в наши дни.

Цель данной работы: анализ состояния и перспектив эксплуатации доходных домов Санкт-Петербурга столетней давности и современного типа.

Гипотеза: современные "доходные дома" – перспективное направление в городском строительстве.

Задачи работы:

1. Собрать и систематизировать информацию об истории строительства доходных домов Санкт-Петербурга в конце XIX – начале XX века

2. Сбор и анализ информации о состоянии квартирного фонда в доходных домах в наши дни аналитическим и сравнительным методом
 - 2.1 Разработка критериев для анализа комфорта проживания в данных домах в наши дни
3. Составление таблицы плюсов и минусов проживания в доходных домах конца XIX – начала XX века на основе собранной информации
4. Сбор и систематизация информации о современных доходных и социальных домах
5. Изучение государственной программы по строительству арендного жилья и определение её перспективности
6. Проведение опроса среди учащихся ГБОУ гимназии №24
 - 6.1 Разработка опросника
 - 6.2 Оценка результатов статистическим методом
7. Разработка рекомендаций для заинтересованных в аренде жилья в доходных домах

ГЛАВА 1. ДОХОДНЫЙ ДОМ КАК ФЕНОМЕН ПЕТЕРБУРГА XIX – НАЧАЛА XX ВЕКА

1.1 Доходные дома 100 лет назад

Целостный материальный образ города складывается подобно мозаике из множества деталей. Здесь есть и крупные составляющие: общий план города, архитектурные ансамбли, улицы, площади, сады и парки. Также есть и детали: памятники, фонтаны, статуи, обелиски, мостовые, и т.д.

С расширением территории Петербурга увеличивалось и количество жилых домов, сформировался и широко практиковался целый бизнес – строительство доходных домов, массовое возведение которых началось в 30-

40-е годы XIX века. Они сформировали особый тип архитектурного сооружения. Примерами таких домов являются: дом Басина (пл. Островского, 5), в котором сейчас живут артисты театров (см. Приложение, фото № 1), дом Мурузи (Литейный пр., 24), бывший дом поэтов (см. Приложение, фото № 2), дом Раскольников (Столярный пер., 5), включенный в список объектов культурной ценности (см. Приложение, фото № 3), и другие.

Любой человек, увидевший объявление о наличии свободной квартиры, если его устраивала цена, мог заключить договор с хозяином и в тот же день вселиться в квартиру. И не требовалась прописка, ордер и другие справки и бумаги. Однако жилец был обязан зарегистрироваться в местном отделении полиции, не зарегистрировавшихся строго наказывали. Существующие законы защищали квартиросъемщика от произвола владельца. Если жилец исправно платил квартплату и не нарушал порядка, домовладелец не имел права его выселить. В противном случае арендатор лишался жилья. Конечно, домовладелец следил за чистотой и исправностью своего имущества, т.е. дома. Ведь в грязный, неопрятный дом не привлечешь клиентов, плохое состояние дома снижало цену аренды квартир, и соответственно, доходы владельца.

За порядком в доме и во дворе следил еще и дворник. Дворник в те времена был не только уборщиком территории, но выполнял еще и административные функции. Он обязан был докладывать местному отделению полиции (квартальному надзирателю) обо всех нарушениях порядка в доме, о незарегистрированных жильцах и т.д. Дворник всегда находился неотлучно при доме и жил там же, в служебном помещении. За порядком следила также местная полиция, городовые, которые постоянно патрулировали территорию (за это их называли "хожалыми"). А ночью постоянно дежурил ночной сторож. Повсюду стояли ещё и стационарные полицейские посты – будки, в которых сидел полицейский – "будочник".

Поэтому во дворах и на улицах был порядок и было спокойно, и днём, и в тёмное время суток. В случае каких-либо происшествий дворник, будочник или городской быстро приходили на помощь.

Говоря о доходных домах, нельзя обойти стороной тему дворов-колодцев, которые сейчас стали настоящей достопримечательностью города (см. Приложение, фото №4). Появились они из-за изменения плана застройки города: сначала дома строились буквой «П», а затем вплотную друг к другу «сплошной фасадом». Таким образом в Петербурге появились целые сплошные кварталы – можно зайти в одну арку и пройти еще несколько, не покидая один и тот же дом. Стоит еще сказать о том, что во двор было два входа: один парадный, а второй – через ворота. До сих пор жители могут подтвердить сильную акустику в таких дворах и застоялость воздуха, который «можно потрогать».

Цены за аренду квартир не были высокими, ведь заломивший цену хозяин рисковал остаться без жильцов. Цены регулировал рынок, спрос и предложение, участвовала в регулировании цен и городская администрация, например, домовладелец имел право повышать квартплату только один раз в год. Конечно, цены варьировались в широких пределах – от дешевого жилья низкого качества на окраине до дорогих хороших квартир в центре. Дифференциация цен приводила к тому, что в одном доме селились жильцы примерно одного достатка, либо рабочие, мастеровые, ремесленники, либо средний класс – профессора, чиновники, юристы, либо высший – банкиры, аристократы, сенаторы. Это улучшало психологический климат в доме, способствовало соседскому общению.

Чрезвычайно просто решался вопрос с переездом на новое место жительства. Не нужно было ни продавать, ни менять квартиру. Достаточно было заплатить квартплату за текущий месяц, после чего договор найма расторгался и человек мог в тот же день переехать на новую квартиру. Более того, услуги по перевозке мебели стоили очень дешево. Многие выбирали

себе квартиру ближе к месту работы или службы, театралы – ближе к театру, любители прогулок в парке – поблизости от него и т.д. Так как квартиры не принадлежали жильцам, то они и не участвовали в купле - продаже. Разбогатеи, гражданин покупал себе свой дом.

Изучив вопрос строительства доходных домов в Санкт-Петербурге

Конструкционные решения и условия проживания	Для состоятельных арендаторов	Для арендаторов среднего достатка и малоимущих
	- Для строительства нанимались архитекторы. - Здания строились на ленточных фундаментах. Основной строительный материал: камень, кирпич, в редких случаях дерево. Как известно из Городской переписи 1881 года, количество каменных домов стало впервые превышать количество деревянных в Петербурге лишь в 1880-е годы: каменных домов насчитывалось 11 169, деревянных — 10 232 и смешанных — 786 (на кирпичном первом цокольном этаже надстраивался второй — деревянный). По статистическому ежегоднику Санкт-Петербурга за 1893 год ежегодно в среднем строилось 480 домов, из них — 260 каменных. - Наружные несущие стены образовывали сплошной замкнутый контур сложного в плане очертания; внутренние несущие стены были непрямолинейны в плане и часто были незамкнуты. - Железобетонные перекрытия, кирпичная кладка, каменная рустовка, штукатурка. - Покрытие крыш кровельным железом. - Широкие беломраморные лестницы с коврами. - Наличие витражей, потолков-фонарей, электрических лифтов. - Наличие в квартире кухни, комнат для прислуги и второго выхода для простонародья. - Просторные многокомнатные квартиры с окнами, выходящими во двор или на проспект. Наличие витринных окон или эркеров.	- В качестве внутренних несущих стен применялись деревянные перегородки из вертикально поставленных толстых досок. - Быстрая застройка и заселение → несоблюдение правил по просушке новых стен. - Малометражные 3-5 комнатные квартиры во втором, третьем дворах, с видом на окна напротив или на крыши домов. - Узкие, тёмные лестничные пролёты. - Печное отопление - В Петербурге было принято штукатурить деревянные дома, делая их внешне практически неотличимыми от каменных. Так, в разных районах оштукатуривались от 30% до 73% деревянных домов. Это делалось как для сохранности древесины во влажном климате, так и из-за соображений престижа, а значит - более высокой цены квартир, сдаваемых в аренду.

XIX XX веков, я предприняла попытку обобщить информацию об условиях проживания в таком месте арендаторов с разным уровнем благосостояния (см. Таблицу № 1).

Устройство дворов	- Жильцы высокого уровня благосостояния проживали в квартирах, расположенных в первом дворе доходного дома или во дворе-курдонёре (фр. cour d'honneur – «почётный двор») – ограниченный главным корпусом и боковыми флигелями парадный двор перед зданием. По красной линии обычно отделяется от наружного пространства сквозной оградой с воротами. - Дворы часто служили садами, местами для прогулок. Это увеличивало количество дорогостоящих квартир.	- Вторые и третьи дворы доходного дома были небольшой площади. Напоминали колодец, отчего и получили своё название. - Во дворах была плохая звукоизоляция. Звук отражаясь от стен, проникал в квартиры. Даже негромкий разговор во дворе мог быть услышан жильцами квартир. - В дальних дворах располагались гаражи, каретные и дровяные сараи, сараи с сеном, ледники. В хлеву располагался скот. - Во вторых и третьих дворах проводилась стирка и сушка белья. - В 90% домов там находились выгребные ямы, куда сливались нечистоты. - В световые дворики можно было попасть только через дверь с черной лестницы, в них выходили кухонные окна, из-за этого возникают проблемы с вентилированием, опасность удушья дымом при пожаре, быстрое распространение огня. - Плохая освещённость квартир из-за малого расстояния между домами, солнце попадало только в окна верхних этажей.
Коммунальные услуги	- Центральное отопление (40% - паровое, 27% - водяное, 23% - горячим воздухом). - Ватерклозеты. - Телефоны (с 1881 года). - Электрическое освещение (с 1887 года). - Водопровод (фильтры установлены с 1888 года). - Ванны (последняя четверть 19 века). - Телефон (исключительно элемент престижа).	- Печное отопление «буржуйками» (оставшиеся 10%), что приводило к повышенной сырости и болезням. - Свечное освещение или масляные/керосиновые лампы. - Использование водокачек или платных водоносов, редкое наличие водопровода (вне центра), нефильТРованная водой.
Плотность заселения	- Аристократы, высшие офицеры, знаменитости, предприниматели и крупные чиновники снимали целые этажи. Прислугу размещали в комнатах возле чёрной лестницы.	- Семья снимала 2-3 самые дешёвые комнаты, а затем сдавали одну из них в субаренду «комнатным жильцам» – студентам или кому другому. - Наниматель комнаты, в свою очередь, тоже мог сдать «угол» так называемым «угловым жильцам». Всё это создавало сверхвысокую плотность заселения и приводило к крайне антисанитарным условиям жизни.
Стоимость аренды	Квартиры сдавались обычно на год. Кроме арендной платы, начиная с 1893 года, квартиросъёмщик должен был платить налог государству, размер которого зависел от наёмной цены квартиры. Минимальный был 5 рублей в год, а максимальный платили арендаторы квартир, стоивших дороже 6000 рублей - он составлял 10%.	Стоили квартиры в начале XX века от 150 рублей в год (однокомнатная) до 3000 (11 и более комнат), но, как и сегодня, стоимость определялась также местонахождением доходного дома, количеством комнат, этажом и качеством услуг и комфорта самой квартиры. Аренда комнат определялась количеством человек, проживавших в них: от 18 до 45 рублей в год.

Вложение в строительство доходного дома быстро компенсировалось: количество жителей постоянно росло - всем надо было где-то жить. Если к 1890 году в Петербурге живет миллион человек, то в 1917-м — 2,5 миллиона. Квартирная плата растет. Жилья не хватает.

Строительство доходных домов приносило существенную пользу для городского бюджета: в 1913 году общий доход Москвы, например, составил 47 млн руб., 7 млн из которых — налоги с владельцев доходных домов.

В среднем квартира находилась в пользовании примерно пять лет. Потом семейные обстоятельства изменялись, доходы-расходы изменялись — и люди переезжали.

1.2 Перспективы проживания в доходных домах в наши дни

Сегодня бывшие доходные дома, многие из которых сохранены или восстановлены до первоначального вида, остаются шедеврами петербургской дореволюционной архитектуры, представляя богатейшее наследие истории и её продолжение.

Однако, у таких домов есть и минусы. Главная проблема дореволюционных домов — высокая степень износа. Например, для зданий XIX века, в которых не было капитального ремонта, её значение приближается к «аварийной» отметке 70%.

Вторая проблема большинства старых квартир — законные и незаконные перепланировки, которые лишают доходные дома своего характерного облика.

Третий недостаток: при покупке квартиры в старом фонде стоит оценивать, во сколько обойдется её ремонт. Самая затратная его составляющая — капитальный ремонт полов с заменой содержимого перекрытий. Сохранить пошедший волнами старинный паркет не удастся, а

многолетние залежи строительного мусора в пространстве между балками, снятие многолетних наслоений краски, обоев и пузырящейся штукатурки со стен – процесс долгий и дорогостоящий.

Санкт-Петербургский старый фонд – это квартиры и дома дореволюционной постройки. По данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости», таких квартир на рынке множество. В общей сложности они составляют 16,5% от всего объема предложений. То есть, жилищный фонд дореволюционной постройки – это каждая шестая выставленная на продажу квартира. Более того, это и самое дорогое во всех отношениях жилье.

Средняя цена однокомнатной квартиры в старом фонде – 4,5 млн руб., двухкомнатной – 6 млн руб., трехкомнатной – 7,8 млн руб. Но говорить об усредненных значениях в данном случае не вполне корректно: характерная особенность сегмента жилья «с историей» – впечатляющий разброс цен.

Что касается спроса на такое жильё, чуть больше десяти лет назад квартиры в старом фонде интересовали жителей спальных районов, желавших перебраться в исторический центр. Старинные коммуналки активно расселялись, ремонтировались, а порой и реставрировались под состоятельных клиентов.

В преддверии 300-летия города повышенным спросом пользовались квартиры на первых этажах. Но едва Санкт-Петербург отметил юбилей, а на квартирном рынке начался неудержимый рост цен, процесс переселения в исторический центр замедлился: инвестиционная активность переместилась с первых этажей жилищного фонда в торговые и офисные центры.

Риэлторы отмечают, что в наше время, несмотря на стабильный интерес к старым квартирам у ограниченного круга потенциальных

покупателей, из-за выросших запросов коммунальщиков бюджеты сделок по расселению сходятся редко.

По утверждениям риэлторов-практиков, поколение потенциальных покупателей сменилось. Значительная доля приобретателей просторных «семейных» квартир бизнес-класса – приезжие, не заинтересованные в покупке квартир в доходных домах. Они ищут просторное жилище рядом с метро, с современными коммуникациями и свободными парковочными местами у дома.

ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННЫЕ ДОХОДНЫЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ДОМА

2.1 Доходные дома как арендное жильё в наше время

Современные доходные дома в Санкт-Петербурге представляют отличную возможность для компаний, которые стремятся обеспечить рабочих недорогим и комфортным жильем со всеми удобствами, и достойную альтернативу дорогим гостиницам для приехавших в длительную командировку, и для людей, пока не успевших приобрести жилье в собственность. Это дома, которые входят в жилищный фонд коммерческого использования.

В разных районах города расположены около двух десятков зданий, отведенных под жилую аренду. Однако договор найма в них заключается только с юридическими лицами. Доходные дома расположены в районах с развитой инфраструктурой, там работает круглосуточная охрана и видеонаблюдение, есть прачечные, сушильные и гладильные помещения, проводится регулярная уборка комнат. Стоимость месячного проживания колеблется от 3 до 4,5 тысяч за койко-место или от 6 до 15 тысяч за комнату. Это действительно неплохой вариант для тех, кто приезжает в Петербург на

заработки. Но таких домов мало, и человек в этом случае полностью зависит от своего работодателя.

Другой вариант арендных домов, который предлагают в Северной столице, – программа «Наемные дома», действующая с 2016 года. Это здания, где все жилые помещения принадлежат городу и сдаются гражданам по договору найма.

К примеру, дом на Коломяжском проспекте, 15 (см. Приложение, фото №5). Именно здесь впервые за последние 90 лет появился первый и пока единственный в Петербурге доходный дом. Два года назад инвестиционный пенсионный фонд «ICECAPITAL Housing Fund» выкупил у застройщика дома — компании «Строительный трест» — два подъезда на 276 квартир, потратив на это около 50 млн долларов. Востребованы все помещения в доме, но если однокомнатные квартиры расходятся мгновенно, то двухкомнатные являются самой отрицательной категорией квартир, не подходящих под доходные дома.

В любом случае, поток желающих снять квартиру в доходном доме не иссякает, несмотря ни на периодически возникающие проблемы с водой и лифтами, ни на то, что в жилом комплексе разместились два бара и ресторан. Напротив, это привлекает студентов. В доме находится охрана и консьерж, установлены антивандальные двери в подъездах, есть прочие меры безопасности.

Однако правила проживания в данном доме весьма жёсткие. Например, абсолютно исключен ремонт и перепланировка помещения, поскольку владельцы не хотят нарушать единый стиль, в котором выдержаны квартиры в доме. Правила проживания доходного дома предписывают сообщать обо всех проживающих в квартире нанимателя гражданам, если их пребывание по адресу длится более трех дней, либо носит систематический характер.

Что касается цен, они зависят от площади и этажа (чем выше этаж, тем дороже стоимость), однокомнатную квартиру в доходном доме можно снять за 22 - 24 тыс. рублей, двухкомнатные предлагаются по 31 - 34 тыс. рублей, арендаторы трехкомнатных апартаментов платят от 38 тыс. рублей. Безусловным аргументом в пользу доходного дома является тот факт, что арендные ставки фиксированы, помимо них жильцам дома необходимо оплачивать стоимость израсходованных электричества и воды. С одной стороны, это обыкновенно – ту же самую схему предлагают своим квартирантам и владельцы частных квартир. Разница только в том, что арендодатель, являющийся физическим лицом, в любой момент может увеличить квартплату. Жители доходного дома ограждены от такой неожиданности. Управляющая компания «Коломяжский, 15» берет на себя определенные обязательства по ставкам, которые, невзирая на уровень инфляции, не могут подниматься выше установленной планки – тем самым обеспечивая некую социальную гарантию своим арендаторам.

Казалось бы, вот отличное предложение для семей с детьми и студентов, но это – городская социальная программа, она рассчитана на нуждающихся в жилье (но при этом не малоимущих) петербуржцев, которые не могут встать на жилищный учет. Основные требования к арендаторам – проживание в городе в общей сложности не менее пяти лет, доход не менее двух и не более четырех прожиточных минимумов на каждого члена семьи. Далее условия аренды доходных домов будут рассмотрены более детально.

2.2 Социальные дома

В Санкт-Петербурге одним из направлений социальной защиты граждан пожилого возраста является предоставление им жилого помещения специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга (специальный жилой дом). Государственный дом престарелых – это учреждение, которое организует проживание и питание пожилых людей, нуждающихся в уходе и

не имеющих опекунов или родственников за счет средств государственного бюджета. Здесь для престарелых организованы комнаты на одного или несколько человек, сестринский присмотр и уход, а также питание. Одним из таких домов является социальный дом Калининского района (Пискаревский пр., д. 50, корп. 3; см. Приложение, фото №6). Жилые помещения в специальном жилом доме предоставляются для проживания одиноким гражданам пожилого возраста и одиноким супружеским парам, достигшим возраста, установленного законодательством (женщины старше 55 лет, мужчины старше 60 лет), которые не имеют детей или дети которых, обязанные содержать их по закону, не могут осуществлять уход за родителями. Согласно Положению жилые помещения в специальном жилом доме, имеющиеся в распоряжении администрации района Санкт-Петербурга, предоставляются ветеранам и инвалидам, проживание которых в занимаемых жилых помещениях невозможно, в порядке очередности исходя из даты подачи заявления и необходимых документов. Полномочиями по принятию решений о предоставлении жилых помещений в специальных жилых домах наделены администрации районов Санкт-Петербурга. В 15 районах города имеются 20 специальных жилых дома на 1 290 квартир, в которых по состоянию на 01.01.2014 проживало 1 165 чел.

Проживание в государственном гериатрическом¹ учреждении является условно бесплатным. Это значит, что пожилой человек может сам оплачивать свое пребывание либо, если у него нет на это средств, дом престарелых будет получать 75% от пенсии престарелого через пенсионный фонд (остаток выдается на руки самому пожилому человеку).

В целом, государственные дома престарелых имеют необходимый минимум услуг для того, чтобы обеспечить безопасное пребывание пожилых

¹ Гериатрическое учреждение - учреждение медико-социального профиля, предназначенное для оказания стационарной и консультативно диагностической медицинской помощи населению пожилого возраста и лицам с признаками преждевременного старения организма

людей, их питание, медицинские услуги и досуг. Единственным серьезным минусом данного типа учреждений можно назвать малое количество мест, которые занимают достаточно быстро. В отличие от частных пансионатов, государственные дома престарелых не могут расширяться за счет собственных средств, а это значит, что очередь из нуждающихся в подобной услуге будет только расти.

2.3 Перспективы постройки таких типов домов

Развитие темы социального и коммерческого арендного жилья – чтобы любой желающий смог арендовать квартиру напрямую у государства по ценам ниже рыночных – даст власти возможность убить сразу нескольких зайцев. Во-первых, это снизит социальную напряженность. Ведь когда у гражданина есть даже гипотетическая возможность получить квартиру от государства, он лояльнее относится к власти, и советская история наглядно этот тезис подтверждает. По данным Минэкономики, в арендном жилье сейчас нуждаются 1,9 млн человек. Во-вторых, массовое возведение доходных домов позволит сохранить строительную отрасль, обеспечить рабочие места и обновить жилой фонд.

Первопроходцем в создании арендного жилья стал экс-мэр Москвы Юрий Лужков. С конца девяностых годов он пытался ввести в столице институт доходных домов: под их строительство в Москве были выделены площадки, а из бюджета – средства. Однако массовым это явление не стало, так как в доходных домах арендные ставки были вполне рыночными. Эксперимент был признан неудачным и дальнейшего распространения не получил.

В 2014 году в Жилищный кодекс были включены положения о наемных домах: не менее 50% жилья должно быть социальным, а остальные площади можно сдавать в аренду по коммерческим ставкам.

В 2016 году глава Минстроя Михаил Мень говорил, что к 2017-2018 годам доля арендного жилья должна достигать примерно 7% от общего ввода новостроек.

В градостроительных планах Санкт-Петербурга намечено строительство целого ряда 16-ти этажных доходных домов, которые к 2025 году составят не меньше 15% от всей арендной площади города. Доходные дома класса “эконом”, ориентированные на проживание студентов, молодых специалистов, приезжих рабочих и работников ЖКХ будут строиться в Выборгском, Калининском и Приморском районах. Пополнение ниши доходных домов будет происходить и за счёт реставрации зданий, подлежащих сносу или тех, что требуют капитального ремонта.

В перспективе, учитывая успех доходных домов конца XIX – начала XX века, такой вид жилья выгоден как арендатору, так и арендодателю. Более того, множество недостатков доходных домов будет устранено: квартиры в арендных домах будут снабжены необходимыми комфортом современности (лифты, кондиционер и т.д), оснащены коммунальными услугами (электричество, водопровод) и будут соответствовать нормам безопасности.

Однако аренда таких домов будет не так проста. По действующему городскому законодательству на одиноко проживающего горожанина даётся 33 кв. м и по 18 кв. м на каждого члена семьи из двух и более человек.

В настоящее время в Санкт-Петербурге на учете по улучшению жилищных условий состоят 164 тысячи семей. Срок ожидания подхода очереди составляет 25-30 лет. Так что продолжать ждать или улучшить свои жилищные условия посредством коммерческого найма, решать самим очередникам.

ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

3.1 Разработка опросника

Для практической части исследования был разработан опросник. Он был составлен в определённой логической последовательности и состоял из 22 вопросов (см. Приложение, Опросник). В первой части опросника были вопросы на выявление знаний учащихся о доходных домах Петербурга XIX-XX вв. В заключении этой части учащиеся должны были определить, проживают ли они в таком доме. Если они живут в «старом фонде» Петербурга, то какие плюсы и минусы, на их взгляд, имеет такое жильё. Вторая часть вопросов должна была выявить знание современной ситуации на рынке недвижимости. Был разработан ряд вопросов об арендных домах в наши дни. Помимо этого, несколько вопросов выявляли личное отношение учащихся к выбору квартиры для проживания отдельно от родителей и их предпочтения к цене и качеству недвижимости при выборе будущего жилья.

3.2. Описание выборки учащихся

Для участия в опросе были привлечены учащиеся 11 «А» и 11 «Б» классов.

11 А – 20 человек. 11 Б – 14 человек.

Эта группа учащихся в этом учебном году выпускается из школы и начинают самостоятельную жизнь. Возможно, многие из них будут жить в отдельности от родителей. В таком случае им придётся подойти к вопросу выбора недвижимости очень серьёзно. Именно их мнение интересовало отражено в данном исследовании.

3.3. Анализ полученных результатов

В результате анонимного письменного опроса учащихся 11-х классов ГБОУ гимназии 24 им. И.А. Крылова были получены разнородные ответы (см. Приложение, Диаграмма 1) на заданные вопросы:

1. Знаете ли Вы, что такое «доходный» дом?
2. В каких веках строились доходные дома в Санкт-Петербурге?
3. Как доходные дома получили своё название?

4. Люди с каким уровнем благосостояния могли проживать в доходных домах Петербурга?
5. Какие коммунальные услуги предоставлялись жителям доходных домов с высоким уровнем благосостояния?
6. Какие технические достижения использовали хозяева доходных домов для привлечения состоятельных квартиросъёмщиков?
7. Какие дополнительные услуги предоставлялись состоятельным жителям доходных домов?
8. Проживаете ли вы в историческом доходном доме?

Вопрос	Верный/утвердительный ответ	Неверный/отрицательный ответ
1	30 (88, 24%)	4 (11, 76%)
2	3 (8, 82%)	31 (91, 18 %)
3	22 (64, 71%)	12 (35, 29%)
4	21 (61, 76%)	13 (38, 24%)
5	12 (35, 29%)	22 (64, 71%)
6	8 (23, 53%)	26 (76, 47%)
7	9 (26, 47%)	25 (73, 53%)
8	8 (23, 53%)	26 (76, 47%)

Ниже приведена информация об опрошенных (см. Приложение, Диаграммы 2-4):

- a. 16 (47, 06%) девушек, 18 юношей (52, 94%).
- b. 7 восемнадцатилетних (20, 59%), 27 семнадцатилетних (79, 41%).
- c. 2 с уровнем благосостояния ниже среднего (5, 88%), 19 (55, 88%) среднего, 13 (38, 24%) высокого.

Также были названы минусы проживания в доходных домах 19-20 веков: жильё было съёмным, его заселяло множество жителей и, как следствие, были высокие уровни шума, антисанитария, а аренда квартир без данных недостатков слишком дорога.

В задачи данной работы также входит разработка рекомендаций для заинтересованных в аренде доходных домов, в связи с чем учащиеся 11 классов были опрошены о предпочтениях в будущем месте жительства, проверен уровень осведомленности о строительстве арендных домов (см. Приложение, Диаграммы 5-10):

- a. 29 (85, 29%) человек считает, что доходные дома не строят в наши дни, 5 (14, 7%) считает, что строят.
- b. 7 (20, 59%) человек считает, что уровень жизни в доходных домах ниже среднего, 20 (58, 82%) – среднего, 7 (20, 59%) – выше среднего.
- c. 10 (29, 41%) человек считает, что арендные дома рассчитаны на людей с достатком ниже среднего, 18 (52, 94%) – среднего, 6 – выше среднего.
- d. 29 (85, 29%) человек собирается жить отдельно от родителей, 5 (14, 7%) – с родителями.
- e. 26 (76, 47%) человек не знает, что такое социальное жильё, 8 (23, 53%) – знает.
- f. 20 (58, 82%) человек не знает, что такое апарт-отель, 14 (41, 18%) – знает

Учащиеся 11-х классов высказали следующие предположения, когда их спросили, для чего могли возводить арендные дома: для получения прибыли, возрождения исторических традиций, использования в качестве общежития, в качестве отелей, обеспечения жильём людей со средним и низким достатком.

На выбор будущего жилья юношей и девушек могут повлиять такие факторы, как: место работы, доход, страна проживания, формирование собственной семьи.

Наиболее часто выбираемыми, в порядке уменьшения, вариантами жилья являются: аренда однокомнатной квартиры (18 человек; 52, 94%), покупка собственного жилья (14 человек; 41, 18%) и жильё в общежитии (2 человека; 5, 88%).

Таким образом, в приоритете будущих студентов аренда квартиры и последующая покупка собственного жилья, которое будет близко к работе и доступно по цене. Большая часть молодёжи не осведомлена о практике строительства арендных домов в наше время, которые обладают данными качествами, а знания о доходных домах 19-20 веков значительно варьируются. Следовательно, государственный проект по созданию «доходных домов нашего времени» имеет большой потенциал, однако для его осуществления следует позаботиться об информированности и отсутствии предрассудков у молодых людей о данном нововведении.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В итоге гипотеза оказалась частично истинной. Доходные дома столетней давности были эффективным решением проблемы заселения и бездомности, однако одним из основных их минусов оказались условия, непригодные для жизни. Причиной этого являлось то, что дома принадлежали частным владельцам. Современные арендные дома принадлежат государству, соответственно, строятся согласно нормам, и имеют перспективу служить доступным жильём для молодых людей. Однако для успеха данного плана необходимо информировать молодёжь о данном проекте и реформировать порядок получения прав на жильё: облегчить подачу документов и организовать быстрое движение очереди на получения места жительства. Тогда арендные дома станут перспективным и целесообразным направлением в городском строительстве.

СЛОВАРЬ

Доходный дом – многоквартирный многоэтажный жилой дом, построенный для сдачи квартир в аренду, принадлежащий частному владельцу.

Эркер – архитектурный застеклённый выступ здания.

Курдонер – открытый в сторону улицы двор.

Жилищно-коммунальные услуги – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни.

Старый фонд – дома дореволюционной постройки.

Жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Арендный дом – многоквартирный жилой дом, принадлежащий государству, используемый для сдачи квартир в аренду.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

1. Доходный дом – Википедия [электронный ресурс]. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Доходный_Дом (Дата обращения 20.12.2017)
2. Доходные дома Петербурга - краткая история [электронный ресурс]. URL: https://www.zemvopros.ru/page_11510.htm (Дата обращения 22.12.2017)
3. ДОХОДНЫЕ ДОМА XXI ВЕКА [электронный ресурс]. URL: <http://www.metrium.ru/o-kompanii/press/dokhodnye-doma-xxi-veka> (Дата обращения 22.12.2017)
4. Доходный дом на Коломяжском: первый и единственный в Петербурге (СПб) [электронный ресурс]. URL: <https://www.gdeetotdom.ru/articles/1850819-2011-11-22-dohodnyij-dom->

- na-kolomyazhskom-pervyj-i-edinstvennyj-v-peterburge-spb (Дата обращения 22.12.2017)
5. Дом доходный, дом расходный [электронный ресурс]. URL: <https://vecherka-spb.ru/2017/11/27/dom-doxodnyj-dom-rasxodnyj> (Дата обращения 22.12.2017)
 6. Доходные дома Москвы и Санкт-Петербурга [электронный ресурс]. URL: <https://www.culture.ru/materials/149448/dokhodnye-doma-moskvy-i-sankt-peterburga> (Дата обращения 25.12.2017)
 7. Доходные дома в Москве. Справка [электронный ресурс]. URL: <https://ria.ru/spravka/20110825/424004781.html> (Дата обращения 25.12.2017)
 8. Доходные дома Петербурга [электронный ресурс]. URL: www.silverhotel.ru/interesting/guide/dohodnye-doma (Дата обращения 25.12.2017)
 9. Е.Д. Юхнёва Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта/ Юхнёва Е.Д. // Все о Санкт-Петербурге – 2012. – С. 103-107, 121-126.
 10. Коммуналки XIX века. 10 знаменитых доходных домов Петербурга [электронный ресурс]. URL: <http://www.spb.aif.ru/city/event/1382272> (Дата обращения 22.12.2017)

История «квартирного вопроса» <http://к-я.пф/Portfolio/99/> 24.02.2020

ПРИЛОЖЕНИЕ

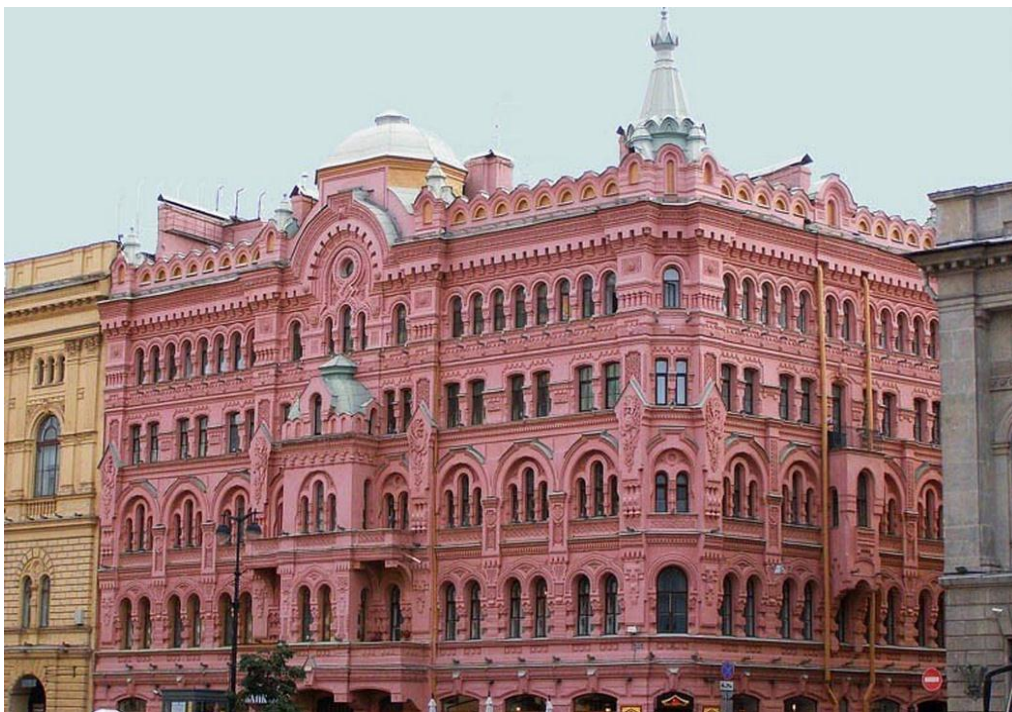


Фото 1 Доходный дом Басина



Фото 2 Доходный дом Мурузи



Фото 2 Доходный дом Раскольникова

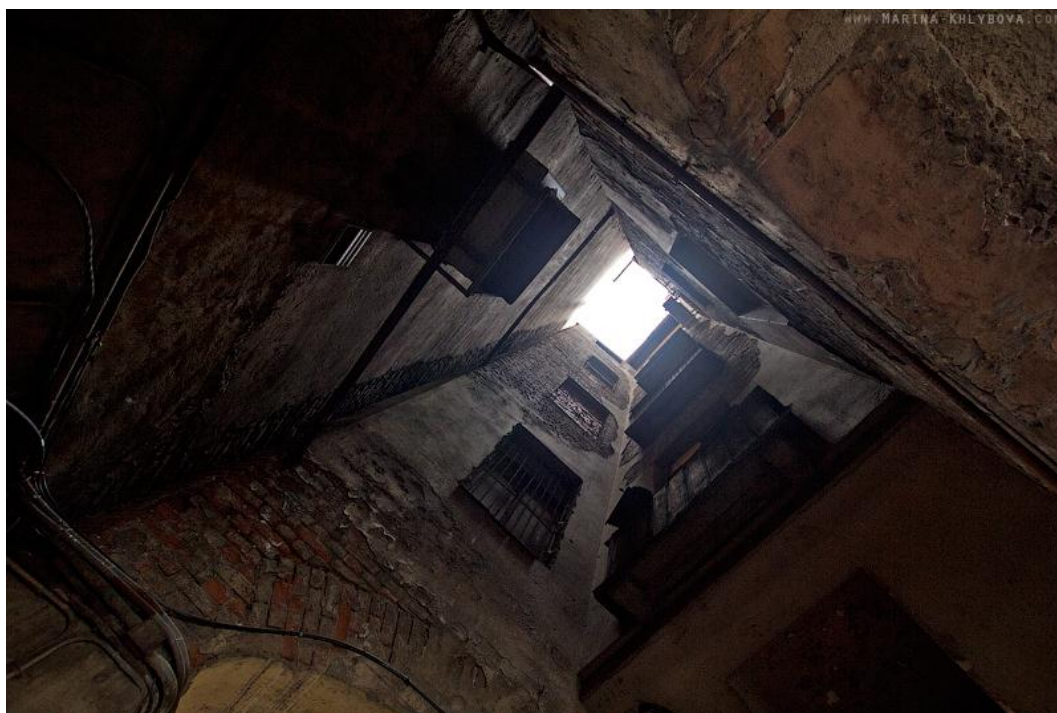


Фото 4 Двор-колодез



Фото 5 Арендный дом на Коломяжском, 15



Фото 6 Социальный дом Калининского района

Диаграмма 1

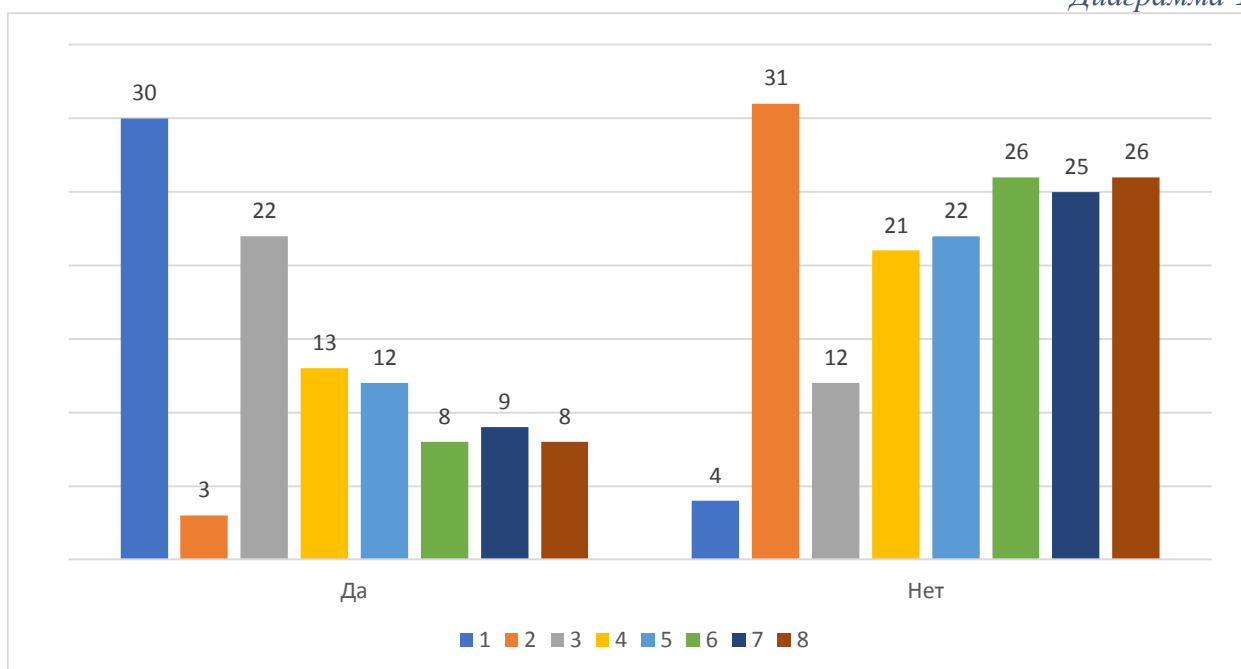


Диаграмма 1

Диаграмма 2

Диаграмма 3

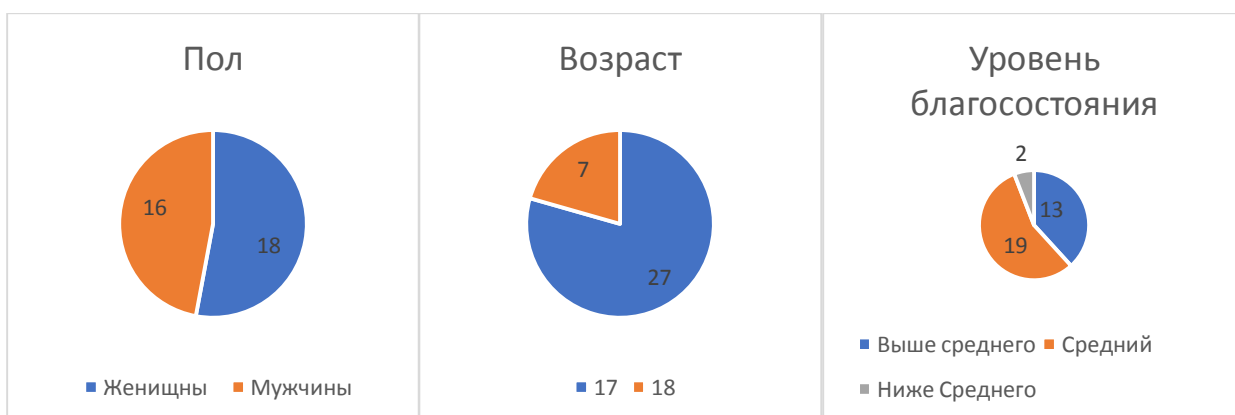


Диаграмма 4

Диаграмма 5



Диаграмма 6



Диаграмма 7



Диаграмма 8



Диаграмма 9



Опросник

- Укажите Ваш возраст _____
- Укажите Ваш класс _____
- Укажите Ваш пол
 - ☐ Мужской
 - ☐ Женский
- Определите уровень вашей жизни (уровень благосостояния)
 - ☐ Выше среднего
 - ☐ Средний
 - ☐ Ниже среднего
- Знаете ли Вы, что такое доходный дом?
 - ☐ Да ☐ Нет
- В каких веках строились доходные дома в Санкт-Петербурге?

- Доходные дома получили своё название потому, что

- Люди с каким уровнем благосостояния могли проживать в доходных домах Петербурга?
 - ☐ Только с высоким
 - ☐ Только со средним
 - ☐ Только с низким
 - ☐ С высоким и средним

- ☐ С высоким и низким
 - ☐ Со средним и низким
 - ☐ С высоким, средним и низким
9. Выберите из списка, какие коммунальные услуги предоставлялись жителям доходных домов с высоким уровнем благосостояния
- ☐ Водопровод
 - ☐ Санация
 - ☐ Звукоизоляция
 - ☐ Электричество
 - ☐ Герметизация
 - ☐ Влагоизоляция
 - ☐ Вентиляция
 - ☐ Мусоропровод
10. Какие технические достижения использовали хозяева доходных домов для привлечения состоятельных квартиросъемщиков?
- ☐ Телеграф
 - ☐ Телефон
 - ☐ Радио
 - ☐ Интернет
 - ☐ Телевизор
 - ☐ Холодильник
 - ☐ Кухонные лифты
11. Какие дополнительные услуги предоставлялись состоятельным жителям доходных домов?
- ☐ Консьерж
 - ☐ Газовщик
 - ☐ Печник
 - ☐ Монтёр
 - ☐ Астрологическая консультация
 - ☐ Медицинское сопровождение
 - ☐ Личный водитель
 - ☐ Собственная молочная ферма во дворе
 - ☐ Сарай для дров
 - ☐ Личный гараж
12. Назовите, какими минусами могло обладать жильё в доходных домах?
-
-
13. Оцените уровень комфорта проживания в доходных домах
- ☐ Высокий
 - ☐ Средний
 - ☐ Низкий
14. Проживаете ли вы в историческом доходном доме?
- ☐ Да
 - ☐ Нет
15. Строят ли доходные дома в наши дни?
- ☐ Да ☐ Нет
16. Если бы их возводили, то с какими целями?
-
-
-
17. На жителей с каким доходом по вашему мнению они рассчитаны?
- ☐ С высоким уровнем благосостояния

- ☐ Со средним уровнем благосостояния
 - ☐ уровень благосостояния ниже среднего
18. Планируете ли вы по окончании школы жить отдельно от родителей?
- ☐ Да ☐ Нет
19. Если да, то какой вариант жилья Вы выберете?
- ☐ Аренда комнаты в частной квартире, проживая вместе с владельцем недвижимости
 - ☐ Комната в общежитии
 - ☐ Номер в хостеле
 - ☐ Аренда однокомнатной квартиры
 - ☐ Аренда двухкомнатной квартиры
 - ☐ Аренда коттеджа
 - ☐ Покупка собственного жилья
 - ☐ У меня уже есть квартира для самостоятельной жизни (получено от родственников)
20. От каких причин будет зависеть выбор варианта жилья для самостоятельной жизни?
-
-
-
21. Знаете ли Вы, что такое социальное жильё?
- ☐ Да ☐ Нет
22. Знаете ли Вы, что такое апарт-отель?
- ☐ Да ☐ Нет