

**Larisa Savelieva**

savelievarisa@yandex.ru

Moskiewski Architektoniczny Instytut (Panstwowa Akademia), Peoples' Friendship University of Russia

**Eugene Ogienko**

tengue@list.ru

Peoples' Friendship University of Russia

## **Inwestycyjna atrakcyjność apartamentów jako nowy rodzaj nieruchomości w Rosji**

### **Investment attractiveness of apartments as a new type of property in Russia**

#### Streszczenie

Obecnie w Moskwie na dużą skalę rozpowszechniona jest budowa nowego rodzaju nieruchomości – apartamentów. Rosnąca ilość budów jest związana z ekonomicznymi i socjalnymi procesami, które mają miejsce w kraju. Deweloperzy i potencjalni nabywcy nieruchomości powinni znać niektóre obowiązujące przepisy prawne, normy dotyczące projektowania, dane statystyczne dotyczące popytu, oferty oraz perspektywiczne lokalizacje dla danego rodzaju nieruchomości. Gwarantować to będzie korzystne ulokowanie posiadanego kapitału w budowę i zakup apartamentowców.

Słowa kluczowe: apartamenty, nieruchomość, deweloper, firmy konsultingowe

#### Abstract

At present, the construction of a new type of real estate – apartments – is widespread in Moscow. The growing number of construction sites is associated with the economic and social processes that occur in the country. Developers and potential buyers of real estate should know some of the current legal regulations, design standards, demand statistics, offers and prospective locations for a given type of property. This can guarantee the beneficial allocation of investors' capital in the construction and purchase of apartment buildings.

Keywords: apartments, real estate, developer, consulting companies

## 1. WSTĘP

Obecnie w Moskwie w bardzo szybkim tempie budowane są nowe apartamenty<sup>1</sup>. Atrakcyjność cen i lokalizacja tzw. elitarnych kompleksów przyciąga bardzo dużą ilość kupujących. Dwa terminy – apartamenty i mieszkanie w standardzie luksusowym – stają się synonimami. Na jakiej podstawie? Rozpatruje się atrakcyjność budowy i kupna danego rodzaju mieszkania, popyt i podaż na rynku nieruchomości, ceny obowiązujące w latach 2015–2017, a także potencjał rozwoju tego segmentu w bliższej perspektywie.

Pojęcie „apartament” trafiło do Rosji z Zachodu, gdzie ten rodzaj nieruchomości jest bardzo rozpowszechniony. Termin „apartament” (*appartement*) pochodzi z języka francuskiego i tym słowem określane były prywatne pomieszczenia w większych posiadłościach. W XVIII wieku w Rosji nazywane tak były prywatne pomieszczenia w posiadłościach ziemskich – analogicznie do królewskich apartamentów na dworach francuskich monarchów. Apartamenty jako rodzaj nieruchomości pojawiły się w naszym kraju stosunkowo niedawno, a mianowicie w latach 90. XX wieku. Tym terminem nazywane są nieruchomości przeznaczone na cele turystyczne. Apartamenty są przeznaczone do czasowego użytkowania. Według zasady, firma, która obsługuje apart-hotele albo kompleksy apartamentów, bierze na siebie wszystkie obowiązki związane z eksploatacją budynku, obsługą techniczną, wyszukiwaniem potencjalnych wynajmujących oraz ich obsługą. Właściciel tej nieruchomości może zgodnie z zawartą umową czasowo mieszkać w swoich apartamentach i faktycznie stać się „pasywnym” odbiorcą dochodów z ich wynajmu.

Mobilność współczesnego człowieka, migracja za pracą, turystyka – to tylko niektóre z przyczyn, które powodują zapotrzebowanie na czasowy wynajem mieszkania dla jednego człowieka lub grupy ludzi, na przykład rodziny. W takiej sytuacji apartamenty stają się czasowym domem. W odróżnieniu od hoteli mają dużo zalet: niska cena (wartość wynajmu zostaje ustalona i nie zależy od ilości ludzi, którzy w niej mieszkają), dostępność kuchni, sprzętów użytku dnia codziennego oraz innych. Dlatego też apartamenty są bardzo atrakcyjne dla wynajmu długoterminowego.

Budynki podobne do apartamentowców istniały w naszym kraju już w XVIII wieku i nazywały się domami przynoszącymi dochód. Znaczenie takich domów w Rosji przypadło przede wszystkim na połowę XIX wieku<sup>2</sup> (il. 1). Rewolucja przemysłowa, wzrost ludności w miastach i duży popyt na mieszkania dla robotników i klasy średniej – wszystko to spowodowało szybkie tempo wzrostu budowlanki mieszkaniowej w dużych ilościach. Do 1917 roku w Moskwie około 40 % mieszkań stanowiły mieszkania na wynajem. Z początkiem I wojny światowej budownictwo w Rosji zostało wstrzymane, a w związku z tym również zostało wstrzymane budownictwo domów pod wynajem. Przedrewolucyjny dom pod wynajem w pewnym stopniu stał się załącznikiem współczesnego domu-kompleksu, który w ogromnym stopniu rozwinął się w moskiewskim komercyjnym budownictwie nowego pokolenia, a także może stać się podwaliną pod pojawienie się w przyszłości nowych domów, oferujących mieszkania pod wynajem<sup>3</sup>.

Idea powrotu domów pod wynajem, zgodnie z wypowiedziami władz stolicy<sup>4</sup> na początku XXI wieku, niestety nie została zrealizowana w pełnej wersji do dnia dzisiejszego. Główna przyczyna takiej sytuacji leży w tym, iż realizacja takich projektów nie jest interesująca dla inwestorów z powodu ich niskiej opłacalności. „W obecnej sytuacji nie istnieją żadne perspektywy dla przyciągnięcia prywatnego inwestora dla tego rodzaju projektów. Cele prywatnego biznesu to maksymalizacja rentowności, szybki zwrot i potencjał ulokowanego kapitału. (...) Okazuje się, że lepiej jest wybudować dom i go sprzedać”<sup>5</sup>. Według wyliczeń ekspertów z firmy konsultingowej w sferze nieruchomości „Blackwood” okres zwrotu inwestycji budynku mieszkalnego wysokiej jakości wynosi od 7 do 12 lat, natomiast okres zwrotu budynku mieszkalnego, wybudowanego w klasie ekonomicznej, może nawet sięgnąć 20–25 lat<sup>6</sup>.

Minister Budownictwa Federacji Rosyjskiej Michał Mień w 2015 roku na ogólnym posiedzeniu IV Rosyjskiego Forum Inwestycyjno-Budowlanego (ПИСФ) zauważył: „Przepis o rozwoju mieszkaniactwa pod wynajem<sup>7</sup> oraz praktycznie wszystkie akty wykonawcze zostały przyjęte. Nasze zadanie – osiągnąć już w 2016 roku 7-procentowy udział mieszkaniactwa pod wynajmem w ogólnej ilości przekazanych mieszkań. Według zdania ekspertów mieszkaniactwo pod wynajem może stać się poważną alternatywą dla kupna mieszkania i lokalne władze powinny pobudzać lokalne firmy budowlane do realizacji takich projektów, wykorzystując swoje mechanizmy”<sup>8</sup>. Wszystkie wspomniane powyżej inicjatywy prawodawcze odnoszą się do funduszu mieszkaniactwa pod wynajem. Apartamenty na dany moment w Rosji to komercyjna nieruchomość, która odnosi się do kategorii niemieszkalnych lokali. W ciągu ostatnich lat władze starają się przywrócić apartamentom rolę lokali mieszkalnych lub nadać im rangę innego typu nieruchomości, jednak do tej pory tego nie zrobiono<sup>9</sup>. Tym głównie różnią się apartamenty od mieszkaniactwa na wynajem. Mieszkaniactwo na wynajem to wynajem mieszkalnych przestrzeni, apartamentów – to wynajem „niemieszkalnych lokali”. W związku z powyższym otwierają się ogromne możliwości dla inwestorów, deweloperów, firm budowlanych, najmujących itd. Rezultatem jest ogromna ilość powstających nieruchomości wysokiej klasy w atrakcyjnych lokalizacjach Moskwy. A dlaczego apartamenty są tak atrakcyjne dla inwestorów i kupujących? Jest tego wiele przyczyn.

Po pierwsze, jak zostało już wspomniane, czas zwrotu z inwestycji. Najlepszą sytuacją jest momentalna sprzedaż i otrzymanie dochodu lub otrzymanie go w krótkim czasie. Apartamenty są sprzedawane jako mieszkalne osobom fizycznym i odpowiednio do tego przynoszą dochód, często już w momencie budowy.

Po drugie, gęstość zabudowy – i odpowiednio dochodu – jest także wyższa w przypadku apartamentów. Nad tym aspektem należy zastanowić się bardziej wnikliwie. Sam termin apartament w przepisach prawa Federacji Rosyjskiej nie istnieje. To pojęcie wykorzystuje się w budownictwie i usługach turystycznych. Rozporządzeniem Misiterstwa Kultury Rosji z 11 lipca 2014 r. N 1215<sup>10</sup> apartamentem nazywamy „pomieszczenie o powierzchni nie mniejszej niż 40 m<sup>2</sup>, składające się z dwóch lub więcej pokoi (salonu/jadalni/i sypialni) z pomieszczeniem kuchennym”. W związku z tym uznaje się, że apartamenty to niemieszkalne

pomieszczenia z brakiem obowiązku meldowania mieszkańców w związku z ich miejscem zamieszkania<sup>11</sup>. Według prawa obowiązującego w Federacji Rosyjskiej apartamenty można porównać do hoteli. Z tego powodu normy dotyczące projektowania powinny odpowiadać СП 160.1325800.2014 „Budynki i kompleksy wielofunkcjonalne. Zasady projektowania”, w którym jednym terminem zostały ujęte apartamenty o charakterze hotelowym i mieszkalnym. W ten sposób normy dotyczące nasłonecznienia i dźwiękoszczelności nie dotyczą apartamentów, co pozwala na gęstszą zabudowę i dodatkowe dochody.

Po trzecie, skoro apartamenty nie są przeznaczone do ciągłego mieszkania, nie istnieją problemy ich zabezpieczenia, jak to się dzieje w budynkach o charakterze socjalnym (przedszkola, szkoły, przychodnie medyczne itd.). To znaczy, że zagęszczając zabudowę w ramach kompleksu mieszkalnego lub zabudowując całymi kompleksami apartamentów rejony miasta, inwestor budowlany nie jest zobowiązany do zabezpieczenia na danym terenie infrastruktury socjalnej „czasowych” lokatorów tych domów. W 2013 roku główny architekt Moskwy S.O. Kyznetsov poinformował o prawnym obowiązku spisania wszystkich procedur związanych z mieszkalnictwem pod wynajem i jasno stwierdził, że „apartamenty w niczym nie różnią się od budownictwa mieszkalnego. Mieszkańcy apartamentów potrzebują socjalnej infrastruktury”<sup>12</sup>. Bez wątplenia to znaczący minus, jednak sytuacja może ulec poprawie wraz z uwzględnieniem, już na etapie projektowania apartamentowców, pomieszczeń przeznaczonych na sklepy, prywatne kliniki, kluby fitness, centra dodatkowej i szkolnej edukacji itd. Do przedstawionych powyżej problemów dołącza jeszcze jeden – inwestor budowlany nie jest zobowiązany do zagwarantowania w kompleksach apartamentów miejsc do parkowania samochodów w takiej ilości, jak się to dzieje w kompleksach mieszkalnych, co prowadzi do utrudnień w parkowaniu i utrzymywaniu osobistego środka transportu<sup>13</sup>.

Co zyskują nabywcy apartamentów? Tańszy (w porównaniu z analogicznym mieszkaniem w tej lokalizacji, a nawet w tym domu), bez konieczności stałego zameldowania, z większym wskaźnikiem opodatkowania (0,5% od katastralnej wartości, a na mieszkania 0,1%) oraz z większymi opłatami komunalnymi „niezamieszkały lokal”. Dobrze, jeżeli potencjalni nabywcy wiedzą o tych wszystkich niuansach i apartament nie stanowi ich jedynego miejsca do życia, a podstawowym celem zakupu jest ulokowanie środków pieniężnych i ich pomnożenie przez uzyskiwanie dochodu z wynajmu.

Istnieją trzy ważne aspekty przy zakupie i dalszej eksploatacji apartamentów i mieszkań, na które należy zwrócić uwagę:

- osoby fizycznej, która kupiła apartament nie dotyczy przepis Nr 102-ФЗ „O hipotece (zastawie nieruchomości)”. Dla właściciela niemieszkalnego pomieszczenia utrudniony jest proces egzekucji na zastawionym pomieszczeniu, a interesy zastawcy chronione są także w inny sposób<sup>14</sup>;
- apartamentów nie dotyczą normy prawa mieszkaniowego. W ramach przepisów nie można zakładać wspólnoty mieszkaniowej (ТСЖ), ale można założyć wspólnotę właścicieli nieruchomości (ТЧ). W ramach ТСЖ położony jest nacisk na zarządzanie i współ-

ne korzystanie z majątku, natomiast w ramach TCH realizowane są stosunki własności, tzn. że nie posiadają prawa zarządzania. Jednakże bywają wyjątki: jeżeli apartamenty znajdują się w budynku wielomieszkaniowym, to zarządzanie nimi będzie zgodne z normami TCЖ;

- w apartamentach właściciel może zmienić plan pomieszczenia bez zgody organów, jeżeli w takiej sytuacji prace nie posiadały cech rekonstrukcji.

W rezultacie przeprowadzonej analizy ukazano trzy typy apartamentów:

- apart-hotele (komercyjna nieruchomość do krótkoterminowego wynajmu, oferująca dostęp hotelowego serwisu);
- apartamenty w wielofunkcyjnym kompleksie (komercyjna nieruchomość do czasowego mieszkania w kompleksie z pomieszczeniami biurowymi, klubami fitness, sklepami itd.);
- apartamenty „multiformatowe” w ramach kompleksu mieszkalnego (komercyjna nieruchomość do czasowego zamieszkania w kompleksie mieszkalnym).

Apart-hotele. Rozwój turystyki stanowi priorytet w ramach rządowych programów Federacji Rosyjskiej<sup>15</sup>. Przy odpowiadającym poziomie rozwoju infrastruktury turystycznej, do której w pierwszej kolejności odnosi się ilość miejsc do czasowego mieszkania dla turystów – hotele, apart-hotele, motele, umożliwią wielokrotne zwiększenie przyjęcia rosyjskich i zagranicznych turystów. Roztropni i praktyczni podróżnicy wolą korzystać z zakwaterowania w apart-hotelach z uwagi na bardziej ekonomiczne i komfortowe zamieszkanie. Dlatego wzrost tempa budownictwa takiego rodzaju budynków jest uzasadnieniem do socjalno-ekonomicznego rozwoju stolicy (il. 2).

Wieloformatowy kompleks apartamentów to tzw. miasto w mieście, w którym zabezpieczane są wszystkie potrzeby oraz warunki przebywania czasowych i stałych mieszkańców megapolis (il. 3).

Wielofunkcyjne kompleksy apartamentów, tworzące miejsca wspólnej aktywności, rozwiązują problem organizacji życia socjalnego i kulturowego. Bardzo możliwe, że to stanowi przyszłość – rozmieszczenie wszystkich niezbędnych do pracy i życia elementów infrastruktury w jednym kompleksie budynków. Budowa wielofunkcyjnych kompleksów z apartamentami na peryferiach miasta zabezpieczy dostęp do niedrogich nieruchomości, proponując różny zestaw działalności i podwyższając atrakcyjność danego rejonu. W jakimś stopniu wprowadzenie takich architektonicznych rozwiązań może wpłynąć na obniżenie codziennej migracji w ramach miasta (il. 4).

We wszystkich trzech typach apartamentów administratorem jest firma zarządzająca. W związku z istnieniem różnych standardów wykończenia apartamentów różni się ich klasy: „ekonomiczna”, „komfortowa”, „biznes” i „elitarna”<sup>16</sup>.

W celu uzyskania pełniejszego obrazu rynku apartamentów poniżej przedstawiona została w formie tabeli analiza rynku apartamentów według popytu, oferty, czynników popytu i cenowej sytuacji za okres od początku IV kwartału 2015 roku do I kwartału 2017 roku (tab. 1).

Tabela 1. Analiza rynku apartamentów według popytu, oferty, czynników popytu i sytuacji cenowej za okres od IV kwartału 2015 roku do I kwartału 2017 roku

Parametry ekonomiczne	4 kw. 2015 r.	1 kw. 2016 r.	4 kw. 2016 r.	1 kw. 2017 r.
1	2	3	4	5
Popyt. Liczba umów częściowego udziału w budowie	3,92 tys.	1,66 tys.	7,12 tys.	2,49 tys.
Liczba podpisanych kredytów hipotecznych	6,62 tys.	1,54 tys.	8,78 tys.	7,05 tys.
Pozytywne lub negatywne czynniki wpływające na popyt	Negatywne czynniki popytu: 1. Wysoki wskaźnik zakretywania, trudności z obsługą kredytów; 2. Konsumpcja oszczędności ludności w okresie dewaluacji rodzimej waluty; 3. Wysokie ceny apartamentów; 4. Zmniejszenie ilości przyznawanych kredytów hipotecznych.	Pozytywne czynniki popytu: 1. Rekordowe ilości ofert; 2. Duża ilość projektów realizowanych w dostępnych cenach; 3. Rządowy program wspierający hipotekę.	Czynniki wpływające na wzrost popytu: 1. Wzrost ekonomiczny; 2. Istniejące programy ulg dla kredytów hipotecznych; 3. Większa ilość ofert specjalnych i promocji cenowych.	Czynniki wpływające na wzrost popytu: 1. Istniejące programy ulg dla kredytów hipotecznych; 2. Ilość atrakcyjnych ofert i pozytywnej sytuacji na rynku.
Oferta	756,7 tys. m kw. (≈10 200 apartamentów)	624,5 tys. m kw. (≈ 9300 apartamentów)	577,5 tys. m kw. (8196 apartamentów)	711,8 tys. m kw. (10 120 apartamentów)

1	2	3	4	5
Struktura ofert według klas	Klasa biznes 35%; Klasa komfort 41%; Klasa elitarna 22%; Klasa ekonomiczna 2%.	Klasa biznes 41%; Klasa komfort 24%; Klasa elitarna 27%; Klasa ekonomiczna 8%.	Klasa biznes 43%; Klasa komfort 27%; Klasa elitarna 27%; Klasa ekonomiczna 3%.	Klasa biznes 55,6%; Klasa komfort 22,4%; Klasa elitarna 13,8%; Klasa ekonomiczna 8,2%.
Średnia cena oferty na rynku	342,4 tys. RUB. za m kw.	357,9 tys. RUB. za m kw.	285,1 tys. RUB. za m kw.	291,2 tys. RUB. za m kw.
Średnia cena ofert według klas	Klasa elitarna – 747,4 tys. RUB. za m kw.; Klasa biznes – 273 tys. RUB. za m kw.; Klasa komfort – 196,6 tys. RUB. za m kw.; Klasa ekonomiczna – 125,4 tys. RUB. za m kw.	Klasa elitarna – 715,2 tys. RUB. za m kw.; Klasa biznes – 265,6 tys. RUB. za m kw.; Klasa komfort – 177,6 tys. RUB. za m kw.; Klasa ekonomiczna – 145,4 tys. RUB. za m kw.	Klasa elitarna – 634,3 tys. RUB. za m kw.; Klasa biznes – 274,9 tys. RUB. za m kw.; Klasa komfort – 171,5 tys. RUB. za m kw.; Klasa ekonomiczna – 151,6 tys. RUB. za m kw.	Klasa elitarna – 655,9 tys. RUB. za m kw.; Klasa biznes – 238,8 tys. RUB. za m kw.; Klasa komfort – 151,5 tys. RUB. za m kw.; Klasa ekonomiczna – 141 tys. RUB. za m kw.

Z danych w tabeli 1 można wywnioskować:

- Ogólna liczba ofert i cena za metr kwadratowy na rynku apartamentów za lata 2015–2016 spada. Rynek ofert w 2015 roku wynosił 120 tys. m kw., a w 2016 roku liczba ta wynosiła 75 tys. m kw.
- W 2016 roku spadły ceny za apartamenty w klasie „komfort” i „elitarna” w związku z wprowadzeniem na rynek tańszych apartamentów klasy „ekonomicznej” i „biznes” oraz ze zwiększoną popularnością i wzrostem ich cen.

## 2. WNIOSKI

Apartamenty to popularny rodzaj nieruchomości dla deweloperów i właścicieli, o czym świadczy zwiększona o 150% liczba transakcji w porównaniu z 2016 rokiem. Cena apartamentu jest o 20% mniejsza w porównaniu z odpowiadającym metrażowo mieszkaniem: minimalna wartość apartamentu wynosi 1,98 mln RUB, przy czym minimalna wartość analogicznego mieszkania w Moskwie wynosi 2,7 mln RUB.

Dla deweloperów budowa apartamentów jest atrakcyjna w związku z niską katastralną wartością ziemi (cztery razy niższa niż w rejonach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną) i uproszczoną procedurą budowy.

Perspektywicznymi rejonami Moskwy dla rozwoju tego typu nieruchomości są: C3AO (centralno-zachodni okręg administracyjny), CAO (centralny okręg administracyjny), CBAO (centralno-wschodni okręg administracyjny), BAO (wschodni okręg administracyjny). Czynniki na to wpływające:

- stosunkowo niska katastralna wartość ziemi, a co za tym idzie cena za apartamenty;
- korzystne warunki ekologiczne, duża ilość stref zielonych i wodnych, co tworzy tereny do rekreacji i odpoczynku dla ludności;
- duża ilość terenów niezabudowanych.

W momencie gdy apartamenty uzyskują status prawny, dojdzie do podniesienia cen na ten typ nieruchomości. Jednak obecnie takie przepisy nie są wprowadzane w życie.

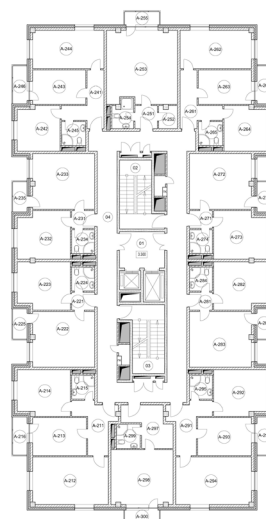
Zważywszy na to, iż ilość nowych realizowanych na rynku projektów nieznacznie ulega zmniejszeniu, popyt na nie i tak pozostaje na stabilnym poziomie.

Najpopularniejsze są apartamenty klasy „biznes” i z każdym rokiem ich liczba rośnie. Najmniej popularną klasą apartamentów dla deweloperów i właścicieli jest klasa „ekonomiczna”.





Il. 1. Dom rodziny Tretyakowów. Architekt A.S. Kaminsky, Moskwa, 1892



Il. 2. Apart-hotel na ulicy Dvintsev 14 w Moskwie. Architekt M.A. Saveliev, 2015



II. 3. Многоформатный комплекс апартаментов на улице Новоалексеевская в Москве.  
LLC „Проект SPiCh“, 2018



II. 4. Wielofunkcyjny kompleks apartamentów „Basmanny 5” w Moskwie. Twórca: JSC „MR Group”, 2018

## PRZYPISY

- <sup>1</sup> Mironov N. (2017), *The Apartments are out of Fashion*, “Newspaper Evening Moscow” No. 244 (27807), November 28.
- <sup>2</sup> Kirichenko E.I. (1982), *Russian Architecture of the 1830s-1910s*, Moscow, pp. 120-124.
- <sup>3</sup> Blagovidova N.G. (2001), *Quarters of “Profitable” Houses in the Planning and Building of Modern Moscow*, “Cand. Dis.”. Vol. 1, Moscow, pp. 4-5.
- <sup>4</sup> *Well Forgotten Old. Luzhkov Wants to Build Apartment Houses in Moscow* (2008), Radio Liberty. See also URL <https://www.svoboda.org/a/461261.html>.
- <sup>5</sup> Pogorelova Y. (2011), *Profitable House-2*, “The Newspaper Kommersant”. See also URL <https://www.kommersant.ru/doc/1667343>.
- <sup>6</sup> Ibidem.
- <sup>7</sup> W lipcu 2014 roku został wprowadzony w życie Przepis Rządowy Nr 217-Ф3 „O wprowadzeniu poprawek do kodeksu mieszkaniowego Federacji Rosyjskiej i niektórych aktów prawnych Federacji Rosyjskiej w sprawie legislacyjnego rozporządzenia w sprawie stosunków w zakresie zatrudnienia lokali mieszkalnych w socjalnym funduszu mieszkaniowym”, mający na celu uregulowanie stosunków prawnych w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych. Ustawa federalna przewiduje stworzenie warunków legislacyjnych dla stworzenia rynku niedrogich mieszkań na wynajem i rozwoju funduszu mieszkaniowego do celów niekomercyjnych dla obywateli, którzy mają niski dochód. Ta ustawa wprowadziła pojęcie „domu najemnego”, który jest taki sam jak apartamentowiec. Od wejścia w życie tego prawa, a mianowicie od 22 lipca 2014 roku, stało się możliwe w Federacji Rosyjskiej prowadzenie stosunków prawnych z nową nieruchomością – domem na wynajem. Zgodnie z ust. 1 art. 91.16 KM FR, za dom pod wynajem rozumie się budynek lub wszystkie lokale, w których prawo własności przysługuje jednej osobie i w którym wszystkie pomieszczenia mieszkalne przeznaczone są dla obywateli w posiadanie i użytkowanie w celu zamieszkania.
- <sup>8</sup> Men’ M. (2015), *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. See also URL <http://www.minstroyrf.ru/press/dolya-arrendnogo-zhilya-v-obshchem-obeme-vvoda-zhiloy-nedvizhimosti-mozhet-sostavit-7/>.
- <sup>9</sup> Projekt ustawy federalnej „O poprawkach do kodeksu mieszkaniowego Federacji Rosyjskiej i niektórych aktach ustawodawczych Federacji Rosyjskiej w sprawie uregulowania niektórych stosunków prawnych powstających w związku z budową wielofunkcyjnych budynków”. Zob. także <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/51113.html/>.
- <sup>10</sup> Rozporządzenie Ministerstwa Kultury Federacji Rosyjskiej z dnia 11 lipca 2014 r. N 1215 „W sprawie zatwierdzenia klasyfikacji obiektów przemysłu turystycznego, w tym hoteli i innych obiektów noclegowych, stoków narciarskich i plaż, prowadzonych przez akredytowane organizacje”.
- <sup>11</sup> Możesz uzyskać tylko tymczasową rejestrację (maksymalnie przez 5 lat) i tylko w tych kompleksach, które mają status apart-hotelu. Agureeva O., *Apartments: sporny format*, „miesz-

- kań”. Zob. także <https://www.metrinfo.ru/apartment/articles/apartamenty-sporny-format-kvartir-privlekatelnaya.110586.html>.
- <sup>12</sup> Kuznetsov S. (2014), *The Apartment has More Minuses than Pluses – Kuznetsov*. See also URL <https://www.m24.ru/articles/arenda-zhilya/13022014/37470>.
- <sup>13</sup> СП 42.13330.2011 Urbanistyka. Plan i zabudowa obszarow miejskich i wiejskich. Aktualizacja СНиП 2.07.01-89\* (z poprawkami).
- <sup>14</sup> Ustawa z 16.07.1998 Nr 102-ФЗ (red. 25.11.2017) „O hipotecę (zastawie nieruchomości)”.  
<sup>15</sup> Rządowy program Federacji Rosyjskiej „Rozwój kultury i turystyki w latach 2013-2020”, umocowana rozporządzeniem Rządu Federacji Rosyjskiej z 25 listopada 2017 r. Nr 620-p, którego realizacja została powierzona Ministerstwu Kultury Rosji.
- <sup>16</sup> Tretyakova D. (2014), *What Should we Build Apartments for?*, Official Site of the Company “MIEL”. See also URL <http://www.miel.ru/press/6712>.

## BIBLIOGRAFIA

- Mironov N. (2017), *The Apartments are out of Fashion*, “Newspaper Evening Moscow” No. 244 (27807), November 28.
- Kirichenko E.I. (1982), *Russian Architecture of the 1830s-1910s*, Moscow, pp. 120–124.
- Blagovidova N.G. (2001), *Quarters of “Profitable” Houses in the Planning and Building of Modern Moscow*, “Cand. Dis.”. Vol. 1, Moscow, pp. 4–5.
- Well Forgotten Old. Luzhkov Wants to Build Apartment Houses in Moscow* (2008), Radio Liberty. See also URL <https://www.svoboda.org/a/461261.html>.
- Pogorelova Y. (2011), *Profitable House-2*, “The Newspaper Kommersant”. See also URL <https://www.kommersant.ru/doc/1667343>.
- Men’ M. (2015), *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. See also URL <http://www.minstroyrf.ru/press/dolya-arrendnogo-zhilya-v-obshchem-obeme-vvoda-zhiloy-nedvizhimosti-mozhet-sostavit-7/>.
- Tretyakova D. (2014), *What Should we Build Apartments for?*, Official Site of the Company “MIEL”. See also URL <http://www.miel.ru/press/6712>.
- Smirnova M., Lysenkova E. (2017), *“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. See also URL <http://hotelier.pro/management/item/3144-apart/3144-apart>.
- Kuznetsov S. (2014), *The Apartment has More Minuses than Pluses – Kuznetsov*. See also URL <https://www.m24.ru/articles/arenda-zhilya/13022014/37470>.
- Overview of Residential Real Estate Market in Moscow*. See also URL [http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor\\_4kv2015\\_zhilaya\\_fin\\_0.pdf](http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_4kv2015_zhilaya_fin_0.pdf). PDF file.

