



DOI: 10.19181/socjour.2025.31.4.11
EDN: YQSJBN

Д.Б. ЛИТВИНЦЕВ¹

¹ Новосибирский государственный технический университет.
630073, Новосибирск, пр-т К. Маркса, д. 20.

ОТ ЖИЛИЩНОЙ СТРАТИФИКАЦИИ К КЛАССОВОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ: КНИГА R. TRANJAN “THE TENANT CLASS” В СВЕТЕ ТЕОРИИ ЖИЛИЩНЫХ КЛАССОВ ДЖ. РЕКСА И Р. МУРА

Аннотация. В статье рассматривается книга Рикардо Транжана “The Tenant Class” (2023), посвященная анализу жилищного неравенства и классовых отношений на рынке аренды жилья. Исследование встраивается в современные тенденции канадской жилищной социологии, переживающей этап активной институционализации. Автор книги развивает марксистскую политэкономическую традицию, трактуя арендаторов как социальный класс, подвергающийся эксплуатации со стороны домовладельцев, и утверждает, что жилищный кризис в Канаде представляет собой не случайное явление, а устойчивую систему перераспределения власти и доходов. В рецензии отмечается, что, несмотря на очевидную близость к теории жилищных классов Дж. Рекса и Р. Мура, Р. Транжан не обращается к ней напрямую, ограничиваясь анализом в терминах классовой борьбы и эксплуатации. Это ограничивает теоретическую глубину книги, но придает ей политическую актуальность и общественную значимость. Работа рассматривается как важный вклад в жилищную социологию, возвращающий в академический и публичный дискурс понятие «класса» и вскрывающий политические основания жилищного неравенства. Книга может представлять интерес для социологов, исследователей социальной политики и урбанистики, а также для преподавателей и активистов, занимающихся проблемами доступности жилья.

Ключевые слова: жилищная социология; жилищная политика; жилищное неравенство; жилищная стратификация; жилищные классы; класс арендаторов.

Для цитирования: Литвинцев Д.Б. От жилищной стратификации к классовой эксплуатации: книга R. Tranjan “The Tenant Class” в свете теории жилищных классов Дж. Рекса и Р. Мура // Социологический журнал. 2025. Том 31. № 4. С. 201–207. DOI: 10.19181/socjour.2025.31.4.11 EDN: YQSJBN

Жилищная социология в Канаде в последние годы переживает этап институционализации и методологического обновления. Впервые с 2003 г. в рамках ежегодной конференции Канадской социологической ассоциации (Canadian Sociological Association, CSA) 2023 г. в Йоркском университете (Торонто) был представлен исследовательский кластер Sociology of Housing, посвященный социологическим аспектам изучения жилья и бездомности. Это стало отражением

растущего интереса к социальным последствиям жилищной политики, проблемам precariousности жилья и эффективности федеральной стратегии Housing First («Жилье прежде всего»). Современные канадские исследования объединяют академических социологов, практиков и активистов, рассматривающих жилье как центральный фактор социального структурирования и источник неравенства [1]. Канадский опыт в этом отношении представляет значительный интерес для российской науки, поскольку демонстрирует, как вопросы доступности и качества жилья становятся объектом комплексного социологического анализа. В этом контексте фигура Рикардо Транжана — политэкономиста и исследователя жилищной сферы — приобретает особое значение: его книга “The Tenant Class”, вышедшая в 2023 г. в Торонто в издательстве “Between the Lines” [8], органично вписывается в современную канадскую традицию критических жилищных исследований, объединяя академический и общественно-политический дискурс.

Р. Транжан — доктор философии, директор исследовательских программ и старший научный сотрудник офиса Канадского центра политических альтернатив (ССРА) в Онтарио. До прихода в ССРА он возглавлял офис Стратегии по сокращению бедности в Торонто (Toronto Poverty Reduction Strategy Office) и преподавал в университетах Онтарио и Квебека. Его ранние академические работы были посвящены политической экономии развития родной страны — Бразилии. Сегодня исследования Транжана сосредоточены преимущественно на проблемах социальной политики Канады, особенно в области финансовой поддержки населения, и арендном жилье¹, что нашло отражение в его книге-бестселлере “The Tenant Class”².

В отзывах в начале книги, написанных журналистами, писателями, научно-педагогическими работниками, юристами, профсоюзными лидерами и канадскими парламентариями, подчеркивается, что книга Р. Транжана — это не просто исследование, но и мощный публичный жест, направленный на изменение восприятия жилищных проблем. В отзывах отмечается доступность изложения и политическая смелость автора, благодаря чему книга становится понятной и полезной не только специалистам, но и широкой аудитории. Многие рецензенты подчеркивают ее значение как источника вдохновения для коллективных действий и практического ориентира для тех, кто стремится к переосмыслению жилищной политики [8]. Книга вызвала широкий отклик на сайте издательства, на страницах научных журналов и в средствах массовой информации.

В академических рецензиях (С. Булер, Р. Харрис, С. Викерс и др.) книга оценивается как значимый вклад в жилищную социологию и политэкономию арендных отношений. Исследователи сходятся в том, что Р. Транжан убедительно показывает: «жилищный кризис» — это не исключение или временный сбой, а устойчивая система, выгодная собственникам жилья и инвесторам. Сильные стороны книги видятся в ясной аргументации, широком использовании стати-

¹ Ricardo Tranjan // Canadian Centre for Policy Alternatives. — URL <https://www.policyalternatives.ca/people/ricardo-tranjan/> (дата обращения: 03.10.2025.)

² Издательство “Between the Lines” и ряд СМИ отмечали, что книга вошла в национальные списки продаж Канады и получила широкий общественный резонанс в 2023–2024 гг., особенно после выхода в подкастах Canada’s Public Broadcaster (CBC) и участия автора в публичных дебатах о жилищной политике.

стики и внимании к истории арендаторских движений. При этом отмечаются и ограничения — недостаточное вовлечение международных сравнений, неполное обращение к научной литературе и нехватка конкретики относительно того, как институциональные реформы могли бы работать на практике. Несмотря на эти слабые стороны, по мнению рецензентов, книга важна для научного обсуждения и служит отправной точкой для дальнейших исследований [3; 5; 9].

В публицистических и медийных рецензиях (Дж. Акерманн, Х. Гонзалес, Р. Раза, К. Уитцман и др.) акцент делается в большей степени на политическом контексте работы. Здесь книга предстает не просто как исследование, а как своего рода манифест, разрушающий привычные нарративы о «жилищном кризисе». Авторы подчеркивают, что арендаторы не являются временной или второстепенной группой, а составляют устойчивый социальный класс, системно эксплуатируемый подобно наемным работникам. Важное место занимает критика социальных мифов — о «равенстве» арендодателей и арендаторов, о временности аренды, о «бедных» домовладельцах, едва сводящих концы с концами. Показано также, что социальные институты и государственная политика не только поддерживают укоренившиеся жилищные отношения, но и препятствуют развитию организаторской активности арендаторов. Поэтому книга воспринимается как политический вызов и практическое руководство, побуждающее арендаторов к самоорганизации и борьбе за справедливую жилищную систему [2; 4; 6; 10].

Книга “The Tenant Class” содержит 6 глав, а также введение, озаглавленное «Жилищный кризис, которого нет». В нем Р. Транжан призывает рассматривать «жилищный кризис» в Канаде не как рыночный сбой, а как форму межклассового конфликта. Первая глава («Арендаторы как социальный класс») формулирует центральную идею книги: арендаторы образуют самостоятельный социальный класс, чьи интересы объективно противостоят интересам арендодателей. Во второй главе («Мифы о классе арендаторов») анализируются идеологические мифы, оправдывающие неравенство на рынке жилья. Третья глава («А как насчет арендодателей?») посвящена анализу структуры собственности и показывает, как концентрация жилья в руках ограниченного числа инвесторов превращает аренду в форму систематического извлечения прибыли. Четвертая глава («История борьбы») прослеживает историю арендаторских движений в Канаде, демонстрируя чередование периодов социальной мобилизации и рыночной дерегуляции. В пятой главе («Организация арендаторов сегодня») описываются современные практики самоорганизации арендаторов, включая примеры коллективных действий в Торонто и Ванкувере. Финальная, шестая глава («Выберите сторону») представляет собой прямой политический призыв «выбрать сторону» в конфликте между арендодателями и арендаторами [8].

Список использованных источников, включающий научные статьи и монографии, нормативно-правовые акты и интернет-источники, оформлен в виде сносок в примечаниях к каждой главе в конце книги. Ряд рецензентов (в частности, С. Раза, С. Викерс и К. Уитцман) отмечали классовый анализ как одну из сильных сторон работы, подчеркивая, что Р. Транжан сумел вернуть проблеме жилья политико-экономическое измерение, часто утрачиваемое в прикладных исследованиях и публичных дискуссиях [6; 9; 10]. Однако, несмотря на очевидную концептуальную связь книги с теорией жилищных классов Дж. Рекса и Р. Мура, их

работа и последующие статьи включены в список литературы не были, в отличие от широко известных «Капитала» К. Маркса и «К жилищному вопросу» Ф. Энгельса. Этот аспект вызывает наибольший теоретико-методологический интерес у автора настоящей рецензии и предопределяет фокус дальнейшего обсуждения на первых двух главах книги.

Р. Транжан формулирует понятие социального класса в рамках традиции критической политической экономии, определяя классовые отношения через механизм эксплуатации — присвоение одной социальной группой непропорциональной доли результатов труда другой. Арендаторы представляют собой особый социальный класс, подвергающийся экономической эксплуатации. Такое понимание класса опирается на марксистский критерий — отношение к средствам и результатам производства, а не на демографические или статусные характеристики. В книге проводится прямая аналогия между отношениями труда и капитала и отношениями арендатора и арендодателя. Рынок аренды, по мнению Р. Транжана, функционирует по тем же принципам — он не отражает реальных затрат на содержание жилья, а служит механизмом постоянного извлечения прибыли домовладельцами. В связи с этим решение жилищного вопроса должно быть политическим, а не техническим, поскольку суть проблемы заключается в структурном неравенстве и распределении власти между социальными группами [8].

Вместе с тем Р. Транжан расширяет экономическое понимание классовых отношений, включая в анализ культурное и идеологическое измерение. Классовое господство, по его мнению, поддерживается через повседневные культурные практики и мировоззрение подчиненных групп, а политическое действие невозможно без осознания субъективных аспектов угнетения. Тем самым Р. Транжан соединяет марксистскую политэкономическую основу с идеями критической педагогики П. Фрейре и культурной гегемонии А. Грамши [8], однако не вступает в диалог с другими социологическими концепциями — такими как теория социальной стратификации М. Вебера, теория социального пространства П. Бурдьё и др. В тексте книги отсутствуют какие-либо упоминания о них, что свидетельствует о желании автора выстраивать свой анализ исключительно в рамках марксистской политической экономии, через призму теории классового угнетения и эксплуатации.

Несмотря на обращение к проблеме классового неравенства в сфере жилья, Р. Транжан, повторимся, не упоминает теорию жилищных классов Дж. Рекса и Р. Мура, что представляется существенным методологическим упущением. В рамках их подхода, развивавшего веберианскую традицию анализа стратификации, жилищная структура рассматривается как особое измерение социального неравенства, в котором отношения формируются не вокруг производства, а вокруг распределения и владения жильем. Эти ученые ввели понятие «жилищных классов», отличных от классов в экономическом смысле: их положение определяется степенью контроля над жилищными ресурсами и формой участия на рынке жилья — как собственников, социальных арендаторов или частных съемщиков [7]. Игнорирование этой концепции приводит к тому, что Р. Транжан механически переносит индустриальную модель классовых отношений (капитал/труд) на жилищную сферу, трактуя арендаторов как эксплуатируемый «социальный класс» в целом. Между тем в рамках жилищной стратификации речь должна идти именно о жилищных, а не о социальных классах, поскольку доступ к жилью, формы

собственности и государственная политика образуют самостоятельное поле неравенства, пересекающееся, но не совпадающее с полем социально-экономического неравенства.

Следует поддержать замечание других рецензентов в отношении сведения жилищной стратификации к двум полюсам (арендаторы и домовладельцы), что упрощает многоуровневую структуру отношений в жилищной сфере. Так, С. Булер справедливо указывает, что в книге почти не рассматривается роль кооперативного жилья [3]. К. Уитцман, в свою очередь, отмечает, что анализ Р. Транжана несколько упрощен из-за отсутствия сравнений с другими странами, где структура жилищных отношений имеет более сложный характер [10]. Подобные замечания показывают, что, несмотря на убедительность классового подхода, предложенная аналитическая схема стратификации в жилищной сфере остается бинарной и требует дальнейшего уточнения. Более комплексный анализ мог бы учитывать промежуточные группы — участников кооперативного, социального и некоммерческого сектора, собственников-жильцов и мелких арендодателей, — что позволило бы точнее описать современные формы жилищного неравенства.

Кроме того, разделяя позицию ряда рецензентов (Дж. Акерманна, Р. Разы и К. Уитцман), можно отметить, что Р. Транжан, сосредоточив внимание на структурной эксплуатации арендаторов, предлагает не только экономическую, но и морально-политическую переоценку жилищных отношений [2; 6; 10]. Его подход сближает дискуссию о жилищных классах с более широкими вопросами гражданства, социальной справедливости и «права на город» (в русле критического урбанизма Д. Харви и Л. Лефевра), переосмысляя понятие «класса арендаторов» не просто как аналитическую категорию, но и как политическую, предполагающую коллективное действие. В этом смысле книга не столько развивает теорию жилищных классов, сколько возвращает к ее проблематике в новом контексте, рассматривая аренду жилья как форму структурного неравенства и политического конфликта. В результате монография расширяет поле дискуссии о жилищной стратификации, соединяя экономические и культурно-политические измерения неравенства и демонстрируя, что жилищная сфера является не только ареной распределения ресурсов, но и пространством формирования гражданской субъектности.

Несмотря на в целом публицистический стиль и практическую направленность, книга Р. Транжана вносит значимый вклад в жилищную социологию, возвращая в нее политико-экономическую проблематику и понятие эксплуатации. Автор показывает, что жилищное неравенство не сводится к дефициту доступного жилья или ошибкам государственной политики, а отражает структурное перераспределение доходов и власти между арендаторами и владельцами жилья [8]. Поэтому “The Tenant Class” не столько предлагает новую концепцию, сколько восстанавливает классовое измерение жилищного вопроса, маргинализированное в современной исследовательской повестке. При этом связь с теорией жилищных классов носит скорее опосредованный характер: если Дж. Рекс и Р. Мур анализировали жилищную стратификацию в веберианской логике различий доступа к ресурсам, то Р. Транжан рассматривает рынок жилья как арену классовой эксплуатации и политического конфликта. Однако оба подхода сходятся в одном — признании того, что жилищная сфера формирует собственную систему неравенств, устойчивую и воспроизводящуюся независимо от рынка труда.

Таким образом, книга Р. Транжана будет полезна широкому кругу российских читателей — прежде всего тем, кто занимается жилищной проблематикой в теории и на практике. На теоретическом уровне работа будет интересна урбанистам, социологам, исследователям социальной политики и политэкономии, поскольку возвращает в центр анализа категорию «класса» и демонстрирует, как эксплуатационная логика присвоения ренты формирует жилищное неравенство. Для специалистов в области социальной и жилищной политики книга ценна тем, что переводит дискуссию с «технических» мер на вопросы перераспределения власти и функционирования жилищных институтов. Практическая ориентация книги делает ее также полезной для общественных активистов, профсоюзов и правозащитных организаций. Наконец, в сфере высшего образования книга может служить хорошим кейсом для обсуждения пересечения классового анализа и жилищных практик Канады в программах магистратуры и аспирантуры, что особенно актуально в условиях нарастающего жилищного неравенства и дискуссий о реформе арендного сектора в России.

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ

Литвинцев Денис Борисович — кандидат социологических наук, доцент, кафедра менеджмента, Новосибирский государственный технический университет.
Телефон: +7 (383) 346-20-45. **Электронная почта:** denlitv@inbox.ru

SOTSIOLOGICHESKIY ZHURNAL = SOCIOLOGICAL JOURNAL. 2025. Vol. 31. No. 4. P. 201–207. DOI: [10.19181/socjour.2025.31.4.11](https://doi.org/10.19181/socjour.2025.31.4.11)

Review

DENIS B. LITVINTSEV¹

¹ Novosibirsk State Technical University.

20, K. Marx avenue, 630073, Novosibirsk, Russian Federation.

FROM HOUSING STRATIFICATION TO CLASS EXPLOITATION: RICARDO TRANJAN'S "THE TENANT CLASS"

IN LIGHT OF THE HOUSING CLASS THEORY OF J. REX AND R. MOORE

Abstract. The article reviews Ricardo Tranjan's book *The Tenant Class* (2023), which examines housing inequality and class relations within the rental housing market. The study aligns with current developments in Canadian housing sociology, a field that is undergoing a period of active institutionalization and theoretical renewal. Tranjan advances the Marxist political economy tradition, conceptualizing tenants as a social class subjected to economic exploitation by landlords, and argues that Canada's so-called housing crisis is not an accidental phenomenon but a stable system of power and income redistribution. The review notes that, despite the book's conceptual proximity to the housing class theory of J. Rex and R. Moore, Tranjan does not explicitly engage with their framework, limiting his analysis to the categories of class struggle and exploitation. This narrows the book's theoretical depth but enhances its political relevance and public resonance. The work is regarded as an important contribution to housing sociology, reintroducing the notion of "class" into both academic and public discourse and uncovering the political foundations of housing inequality. The book may be of interest to sociologists, scholars of social policy and urban studies, as well as educators and housing activists concerned with issues of affordability and tenant organizing.

Keywords: sociology of housing; housing policy; housing inequality; housing stratification; housing classes; tenant class.

For citation: Litvintsev, D.B. From Housing Stratification to Class Exploitation: Ricardo Tranjan's "The Tenant Class" in Light of the Housing Class Theory of J. Rex and R. Moore. *Sotsiologicheskii Zhurnal = Sociological Journal*. 2025. Vol. 31. No. 4. P. 201–207. DOI: [10.19181/socjour.2025.31.4.11](https://doi.org/10.19181/socjour.2025.31.4.11)

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Denis B. Litvintsev — Candidate of Sociological Sciences, Associate Professor, Department of Management, Novosibirsk State Technical University. **Phone:** +7 (383) 346-20-45. **E-mail:** denlitv@inbox.ru

ЛИТЕРАТУРА / REFERENCES

1. Литвинцев Д.Б. Ежегодная конференция Канадской социологической ассоциации 2023. Исследовательский кластер: жилищная социология // США и Канада: экономика, политика, культура. 2024. Т. 649. № 1. С. 119–126. DOI: [10.31857/S2686673024010098](https://doi.org/10.31857/S2686673024010098) EDN: BUPNRK
Litvintsev D.B. The Annual Canadian Sociological Association Conference 2023. Research Cluster: Sociology of Housing. *USA & Canada: Economics, Politics, Culture*. 2023. Vol. 649. No. 1. P. 119–126. DOI: [10.31857/S2686673024010098](https://doi.org/10.31857/S2686673024010098)
2. Ackermann J. Landlords, Tenants, and the Housing Crisis That isn't are Explored in a Provocative New Book the Tenant Class. *CityNews Vancouver*. May 7, 2023. Accessed 03.10.2025. URL: <https://vancouver.citynews.ca/2023/05/07/landlords-housing-crisis-tenant-class-book/>
3. Buhler S. The Tenant Class by Ricardo Tranjan. Between the Lines, 2023. *Engaged Scholar Journal: Community-Engaged Research, Teaching, and Learning*. 2024. Vol. 10. No. 2. P. 139–141. DOI: [10.15402/esj.v10i2.70857](https://doi.org/10.15402/esj.v10i2.70857)
4. Gonzales H. The Tenant Class: Landlords and Renters. *Alberta Views*. November 1, 2023. Accessed 03.10.2025. URL: <https://albertaviews.ca/the-tenant-class/>
5. Harris R. The Tenant Class by Ricardo Tranjan, Toronto: Between the Lines. 2023. 144 p. *Canadian Geographies*. 2023. Vol. 67. No. 4. P. 45–46. DOI: [10.1111/cag.12873](https://doi.org/10.1111/cag.12873)
6. Raza R. The Housing Crisis Is Class War. *Jacobin*. June 18, 2023. Accessed 03.10.2025. URL: <https://jacobin.com/2023/06/the-tenant-class-ricardo-tranjan-book-review-housing-crisis-class-conflict-organizing>
7. Rex J., Moore R.S. *Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook*. L.: Published for the Institute of Race Relations by Oxford University Press, 1967. 304 p.
8. Tranjan R. *The Tenant Class*. Toronto: Between the Lines, 2023. 144 p.
9. Vickers S. Review of The Tenant Class, by Ricardo Tranjan. *Urban History Review*. 2024. Vol. 52. No. 1. P. 254–255. DOI: [10.3138/uhr-02-2024-08](https://doi.org/10.3138/uhr-02-2024-08)
10. Whitzman C. Book Review: Ricardo Tranjan, The Tenant Class. *Spacing*. August 15, 2023. Accessed 03.10.2025. URL: <https://spacing.ca/national/2023/08/15/book-review-ricardo-tranjan-the-tenant-class/>

Статья поступила в редакцию: 07.10.2025; поступила после рецензирования и доработки: 05.11.2025; принята к публикации: 07.11.2025.

Received: 07.10.2025; revised after review: 05.11.2025; accepted for publication: 07.11.2025.