

**К ВОПРОСУ ПРАВОВОГО СТАТУСА АПАРТАМЕНТОВ КАК ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

**TO THE QUESTION OF THE LEGAL STATUS OF THE PROPERTY AS
OF THE PROPERTY**

**Е.Ю. Цуканова, Е.А. Придатко
Е.У. Tsukanova, Е.А. Pridatko**

Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
Россия, 308015, г. Белгород, ул. Победы, 85

Belgorod State National Research University, 85 Pobeda St., Belgorod, 308015, Russia

E-mail: Tsukanova@bsu.edu.ru; kate482299@mail.ru

Аннотация

Актуальность представленной статьи обусловлена отсутствием необходимого правового статуса у такого объекта недвижимости, как апартаменты. В ходе исследования выявлено противоречие между теорией и практикой. В этой связи цель статьи заключается во всестороннем анализе места апартаментов в гражданском законодательстве Российской Федерации. То понятие, которым обозначаются апартаменты в нормативных правовых актах на данный момент, абсолютно не соответствуют тому объекту недвижимости, который представлен на рынке недвижимости. Для достижения поставленной цели и задач авторами были использованы общенаучные методы (анализ, синтез, диалектический) и частнонаучный метод (сравнительно-правовой). В процессе исследования апартаментов были выявлены некоторые проблемы, требующего законодательного разрешения. Авторами предложены варианты разрешения рассмотренных проблем.

Abstract

Topicality of this article bases on deficiency of necessary legal status of apartments as real property. In the course of research the authors found out some contradiction by and between theory and practice. In the context, the goal of the article consists of extensive analysis of the place of apartments in civil legislation of Russian Federation. Nowadays in regulatory legal acts the definition «apartments» is inconsistent with the real property, which there is introduce to the real property market. The major problem is what the apartments refer to non-residential space but be used as housing unit. For the furtherance of this goal and research objectives the authors used general scientific (analysis, synthesis, dialectical method) and special scientific methods (comparative-legal method).). Also in the course of research the authors found out some problems which are not regulated by legislation. As well as the authors adduce different points of view about status of apartments. The authors propose different ways to resolve the problems.

Ключевые слова: апартаменты, недвижимость, нежилое помещение, жилье, рынок недвижимости, право собственности, гражданский оборот.

Keywords: apartments, realty, non-residential space, housing unit, real property market, property, civil circulation.

Современное гражданское право часто подвергается изменению и совершенствованию. Законодатель то вводит новые понятия в оборот, то легализует уже имеющиеся явления. Постоянной модернизации подвергается и институт недвижимости. Однако, несмотря на такие процессы, еще встречаются пробелы, которые не урегулированы законодательством с позиций современности. Одним из таких явлений выступает понятие «апартаменты», которое стремительно развивается на рынке недвижимости в Российской Федерации и пользуется большим спросом среди населения наравне с квартирами.

Стоит отметить, что в действующем законодательстве не имеется понятия, соответствующего нынешнему пониманию апартаментов. Так, в соответствии с Приказом Минкультуры России апартаменты определяются как номер в средстве размещения площадью не менее 40 квадратных метров, состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой и спальни) с кухонным уголком[6]. Получается, что согласно данной норме апартамент – лишь категория гостиничного номера. Иного законодательного определения апартаментов не имеется.

В действительности мы сталкиваемся с совершенно иным представлением об апартаментах. Это уже не только понятие из сферы туристской инфраструктуры. Практика и анализ рынка недвижимости показывает, что апартаменты широко используются гражданами, продаются и покупаются. Эта категория давно стала конкурировать с квартирами по темпам продажи. Например, по словам В. Богданюка, руководителя аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet, показатели объема предложения апартаментов в 2015 году выросли на 12,4 процента по сравнению с 48,2 процентами в 2014 году[11, 2016]. Причиной этому стала сравнительно низкая цена на такой объект недвижимости. Из этого можно сделать вывод о существенном расхождении теории и практики, законодательства и рынка.

Чтобы разобраться с природой апартаментов, стоит обратиться к Жилищному кодексу Российской Федерации. Так, согласно статье 15 жилое помещение – это изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства[2]. Статья 16 содержит исчерпывающий перечень видов жилых помещений – жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната[2].

Сравнить апартаменты целесообразнее с квартирой – это 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[2]. Расширительному толкованию приведенную норму подвергать нельзя. Однако мы видим некоторое сходство в определениях, но самое существенное отличие состоит в том, что любое жилое помещение предназначено для постоянного в нем проживания. Выявляется новое противоречие – если апартаменты фигурируют на рынке наравне с квартирами, но при этом не подпадают под категорию жилых помещений, то они не предназначены для постоянного проживания. Практика же показывает, что зачастую апартаменты используются не как временное жилье.

Если раньше апартаментами считались помещения в средствах размещения (отели, гостиницы и так далее), то сейчас апартаменты можно встретить в разных категориях нежилых помещений – офисные здания, бизнес-центры и другие. Анализируя рынок недвижимости, можно попробовать вывести свое определение апартаментов – это структурно обособленное помещение в нежилом здании, состоящее из одной или нескольких комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с временным или постоянным проживанием в таком помещении. Но это лишь в теории.

Как известно, к жилому помещению предъявляются различные санитарно-эпидемиологические требования – к площади, планировке, инсоляции, освещенности, воздухообмену, уровню шума и так далее[10]. К нежилым помещениям, соответственно, выдвигаются иные требования, по которым как раз и происходит разграничение «жилого» от «нежилого». Поскольку апартаменты в соответствии с действующим законодательством формально относятся к нежилым помещениям, то и санитарно-эпидемиологические требования жилья на них не распространяются, что, по сути, не позволяет постоянно проживать в таких условиях.

Отсутствие такого признака жилого помещения у апартаментов как пригодность для постоянного проживания делает такой вид жилья недоступным для регистрации в нем. Но и это не сказывается на количестве приобретаемых апартаментов.

Большим минусом для владельца апартаментов становится возможность обратиться по исполнительному документу на апартаменты как на нежилое помещение. В соответствии со статьей 79 ФЗ «Об исполнительном производстве»[9] и статьей 446 Гражданского процессуального кодекса РФ[1] взыскание не может быть приобщено к жилому помещению и его части, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в таком помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Следовательно, на апартаменты данная норма не распространяется.

Стоит отметить также, что законом не урегулированы отношения собственников помещений в нежилых зданиях по поводу общего имущества. Согласно Постановлению Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» к таким отношениям по аналогии закона применяются нормы, регулирующие сходные вопросы по поводу жилых зданий[5]. Но при этом собственники апартаментов лишены некоторых преимуществ, например, коммунальные платежи за нежилое помещение значительно выше, чем за квартиру аналогичной площади. Не урегулирован и вопрос управления общим имуществом – выбрать управляющую компанию или создать товарищество собственников жилья собственники апартаментов не могут.

Кроме того, в обязанности застройщика при возведении нежилого здания с апартаментами не входит строительство подъездных дорог. Также нет обязанности по обеспечению дома инфраструктурой – объектами здравоохранения, детскими садами, школами. При отсутствии даже временной регистрации в апартаментах собственники не смогут записать ребенка в детский сад и школу, а также получить полис обязательного медицинского страхования, встать на учет в поликлинике, следовательно, права собственников апартаментов значительно сужены. Поэтому рекомендуется проверять приобретаемый объект недвижимости с точки зрения соответствия параметрам и фактического расположения, поскольку для надзорных и контролирующих органов апартаменты – нежилое помещение, а, значит, к нему предъявляются не такие жесткие требования как к жилому, и застройщик может сэкономить на комфорте жильцов[13, 2014].

Относя апартаменты к нежилым объектам недвижимости, обратим внимание и на налогообложение. Так, согласно статье 406 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая ставка налога на имущество физических лиц в отношении жилых помещений составляет 0,1 процента, в то время как на прочие объекты налогообложения, к которым относятся апартаменты, - 0,5 процента[4]. Значит, несмотря на низкую стоимость такого жилья налог на него выше.

Первые попытки урегулировать вопрос существования апартаментов попытались в Москве. В октябре 2016 года Правительство Москвы утвердило реестр апартаментов, в который вошли лишь восемь объектов недвижимости. На апартаменты, которые соответствуют определенным требованиям, распространяется налоговая льгота:

- 1) Апартаменты должны быть включены в реестр, утвержденный [постановлением Правительства Москвы от 26 октября 2016 года № 706-ПП](#);
- 2) Площадь апартаментов должна быть меньше трехсот квадратных метров;
- 3) Апартаменты не выступают местом нахождения организации;
- 4) Кадастровая стоимость одного квадратного метра апартаментов должна быть не менее ста тысяч рублей;
- 5) Апартаменты не должны быть использованы в предпринимательской деятельности[7].

Таким образом, получается, что на данный момент в российском гражданском законодательстве имеется очевидный пробел, связанный с отсутствием правового статуса у

апартаментов. Фактически граждане проживают в нежилых помещениях наравне с квартирами, домами – эта цель противоречит главным задачам гражданского права и подрывает его назначение.

Юристы уже давно обсуждают возникшую проблему. Так, например, М.М. Монастырев определяет апартаменты как нежилое помещение, предназначенное для временного проживания, технически созданное как гостиничный номер, но не являющийся таковым юридически[3, 2015].

По мнению А.Л. Шиловской следует дополнить Жилищный кодекс Российской Федерации нормой, в которой будет указано, что апартаменты не являются жилым помещением[12, 2015]. Но на данный момент апартаменты и так относятся к нежилым объектам, следует ли закреплять эту норму повторно – вопрос открытый.

Существует и другая точка зрения, согласно которой необходимо установить запрет проживания в нежилых помещениях. Но это будет противоречить конституционному праву на жилище, а также приведет к ограничению правомочий собственника. Более того, реализация такого запрета проблематично, так как установить факт проживания гражданина в нежилом помещении не всегда возможно[13, 2014].

Пока проблема придания какого-то конкретного статуса апартаментам не будет решена, застройщики продолжают действовать в обход законодательству, а именно – продавать «жилые» под видом нежилых помещений и не обеспечивать для него минимальных технических и санитарно-эпидемиологических требований.

Таким образом, проблема неопределенности правового статуса у апартаментов требует скорейшего разрешения. Проанализировав действующее законодательство и рынок недвижимости, стало очевидно противоречие между теорией и практикой. То понятие, которым в законодательстве обозначаются апартаменты, совершенно не соответствует тому объекту, который продается и покупается гражданами. Представляется, что разрешение проблемы возможно путем закрепления апартаментов в перечне объектов жилых помещений. С одной стороны, это обяжет застройщиков соблюдать необходимые при строительстве жилья требования, а с другой стороны позволит гражданам-собственникам в полной мере осуществлять свои правомочия.

Список литературы References

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ (ред. от 29.07.2017). Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570 (дата обращения: 30 августа 2017).

Grazhdanskiy processual'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 14 nojabrja 2002 goda № 138-FZ (red. ot 29.07.2017). [Antlion]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570 (accessed 30 August 2017). (In Russian).

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017). Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057 (дата обращения: 30 августа 2017).

Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29 dekabrja 2004 goda № 188-FZ (red. ot 29.07.2017). [Antlion]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057 (accessed 30 August 2017). (In Russian).

3. Монастырев М. М. 2015. Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания. Законодательство и экономика. (8): 51–59.

Monastirev M. M. 2015. Apartamenty, studii i lofty kak pomeshhenija dlja vremennogo prozhivaniya. Law and economics. (8): 51–59. (In Russian).

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ (ред. от 29.07.2017). Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 30 августа 2017).

Nalogovyj kodeks Rossijskoj Federacii (chast' vtoraja) ot 05 avgusta 2000 goda № 117-FZ (red. ot 29.07.2017). [Antlion]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165 (accessed 30 August 2017). (In Russian).

5. Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_90278/ (дата обращения: 30 августа 2017).

Postanovlenie Plenuma VAS RF ot 23 ijulja 2009 goda № 64 «O nekotoryh voprosah praktiki rassmotrenija sporov o pravah sobstvennikov pomeshhenij na obshhee imushhestvo zdanija». [Antlion]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_90278 (accessed 30 August 2017). (In Russian).

6. Приказ Минкультуры России от 11 июля 2014 года № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122445/ (дата обращения: 30 августа 2017).

Prikaz Minkul'tury Rossii ot 11 ijulja 2014 goda № 1215 «Ob utverzhenii porjadka klassifikacii objektov turistskoj industrii, vkljuchajushhih gostinicy i inye sredstva razmeshhenija, gornolyzhnye trassy i pljazhi, osushhestvljaemoj akkreditovannymi organizacijami». [Antlion]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122445/ (accessed 30 August 2017). (In Russian).

7. Реестр апартamentов для целей предоставления льготы. Электронный ресурс. URL: http://depr.mos.ru/deyatelnost_departamenta/tax-policies/register-the-property-for-the-purpose-of-providing-benefits.php (дата обращения: 30 августа 2017).

Reestr apartamentov dlja celej predostavlenija l'goty. [Antlion]. Available at: http://depr.mos.ru/deyatelnost_departamenta/tax-policies/register-the-property-for-the-purpose-of-providing-benefits.php (accessed 30 August 2017). (In Russian).

8. Фаи зрахманов К. Апартаменты: в поисках правового решения. Электронный ресурс. URL: <http://forwardlegal.ru/media-center/publications/apartamenty-v-poiskakh-pravovogo-resheniya/> (дата обращения: 30 августа 2017).

Faizrahmanov K. Apartamenty: v poiskah pravovogo reshenija. [Antlion]. Available at: <http://forwardlegal.ru/media-center/publications/apartamenty-v-poiskakh-pravovogo-resheniya/> (accessed 30 August 2017). (In Russian).

9. Федеральный закон от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ (ред. от 18.07.2017) «Об исполнительном производстве». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71450/ (дата обращения: 30 августа 2017).

Federal'nyj zakon ot 02 oktjabrja 2007 goda № 229-FZ (red. ot 18.07.2017) «Ob ispolnitel'nom proizvodstve». [Antlion]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71450/ (accessed 30 August 2017). (In Russian).

10. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22481/ (дата обращения: 30 августа 2017).

Federal'nyj zakon ot 30 marta 1999 goda № 52-FZ (red. ot 29.07.2017) «O sanitarno-jepidemiologicheskom blagopoluchii naselenija». [Antlion]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22481 (accessed 30 August 2017). (In Russian).

11. Чернышов П. 2016. Жилье вне закона. Газета.ру. Электронный ресурс. URL: https://www.gazeta.ru/business/realty/2016/01/18_a_8028677.shtml (дата обращения: 30 августа 2017).

Chernyshov P. 2016. Zhil'e vne zakona. Gazeta.ru. [Antlion]. Available at: https://www.gazeta.ru/business/realty/2016/01/18_a_8028677.shtml (accessed 30 August 2017). (In Russian).

12. Шиловская А.Л. 2015. Правовой статус апартamentов. Правовые вопросы недвижимости. (2):36–39.

Shilovskaja A.L. 2015. Pravovoi status apartamentov. Pravovye voprosy nedvizhimosti. (2):36–39. (In Russian).

13. Шмелев А. 2014. Понятие и правовой статус апартamentов. Электронный ресурс. URL: <https://yuridicheskaya-konsultaciya.ru/nedvizhimost/apartamenty.html> (дата обращения: 30 августа 2017).

Shmelev A. 2014. Ponjatie i pravovoj status apartamentov. [Antlion]. Available at: <https://yuridicheskaya-konsultaciya.ru/nedvizhimost/apartamenty.html> (accessed 30 August 2017). (In Russian).