

УДК 347.214.2

## АПАРТАМЕНТЫ - ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ СО СПЕЦИФИЧЕСКИМ ПРАВОВЫМ СТАТУСОМ

**Овчиев Ильяз Поладович**

Юридический институт НИУ «БелГУ», Белгород

студент 4 курса

e-mail: ilyaz.ovchiev00@mail.ru

### Аннотация

В научном исследовании поднимается актуальная на сегодняшний день тема определения правового статуса апартментов. Актуальность обусловлена стремительным увеличением количества апартментов на рынке российской недвижимости в условиях практически полного отсутствия какой-либо законодательной регламентации относительно указанного объекта недвижимости, что провоцирует появление большого количества проблем в первую очередь юридического характера.

Автором статьи проанализирована и теоретическая, и практическая сторона вопроса; выявлены наиболее существенные правовые пробелы и предложены варианты их урегулирования.

**Ключевые слова:** апартменты, жилое помещение, нежилое помещение, недвижимость, многофункциональный дом, многофункциональное здание.

## APARTMENTS - AN OBJECT OF REAL ESTATE WITH A SPECIFIC LEGAL STATUS

**Ilyaz P. Ovchiev**

Institute of Law, Belgorod State University, Belgorod

4th year student

e-mail: ilyaz.ovchiev00@mail.ru

### ABSTRACT

This scientific study raises a topical issue for today, the definition of the legal status of apartments. The relevance is due to the rapid increase in the number of apartments on the real estate market in Russia in the absence of any legal regulation of this object, which provokes the appearance of a large number of problems, primarily of legal nature.

The author of the article analyzes both the theoretical and practical side of the issue, identifies the most significant legal gaps and proposes options for resolving them.

---

**Keywords:** apartments, living quarter, non-residential facility, property, multifunctional house, multifunctional building.

---

Понятие «апартаменты» знакомо каждому современному человеку. Кто-то просто слышал о таком объекте недвижимости, кто-то задумывался о покупке, а кто-то и вовсе приобретал в собственность. Так или иначе, у россиян (особенно у жителей столицы) апартаменты, или «нежилое» жилье, пользуются популярностью, которая стабильно высока вот уже на протяжении нескольких лет [12]. Но несмотря на устойчивый спрос апартаменты до сих пор относятся к той сфере недвижимости, которая в Российской Федерации еще не получила должного правового урегулирования. Хотя, справедливости ради, стоит заметить, что попытки изменить ситуацию предпринимаются.

В 2022 году об апартаментах с юридической точки зрения известно не много. В Жилищном кодексе РФ термин «апартаменты» отсутствует. Нет его и в других, действующих на территории России, законах. Если обратиться к подзаконным актам, то вплоть до 2020 года апартаментом считался номер высшей категории в средстве размещения (например, гостинице) от 40 м<sup>2</sup>, включающий минимум две комнаты и кухонный уголок [6]. Сейчас эта формулировка вышла из оборота, что спровоцировало появление соответствующих дополнительных сложностей. Так, чтобы разобраться в актуальном правовом статусе апартаментов, который никогда не отличался конкретикой, теперь необходимо проанализировать жилищное законодательство и воспользоваться методом логического умозаключения.

Итак, ЖК РФ содержит четкую трактовку понятия «жилое помещение», а также закрытый перечень объектов, которые относятся к жилым помещениям (ст. 15, 16). Апартаменты не только не указаны в представленном перечне, они не имеют характерных жилому помещению признаков. Отсюда можно сделать вывод – апартаменты не являются жилыми помещениями и, соответственно, не пригодны для постоянного проживания в них граждан. Если речь не идет о постоянном проживании, значит, подразумевается временное пребывание. Местом пребывания может быть гостиница, санаторий, пансионат и т.д. [9]. И гостиницы требуют отдельного внимания, так как до января 2020 года апартаменты были отнесены законодателем к одной из категорий гостиничных номеров, а с ноября того же года апартаменты как номера высшей категории начинают фигурировать в двух разновидностях гостиниц: апарт-отелях и комплексах апартаментов [4].

Получается, что в теории (на законодательном уровне) апартаменты находятся в тесной связи только с гостиничным сектором. На практике это не так. Е. Ю. Цуканова и Е. А. Придатко в своем научном исследовании верно подметили тот факт, что апартаменты давно вышли за пределы туристической инфраструктуры [13; С. 166].

Действительно, на сегодняшний день апартаменты располагаются в бизнес-центрах, офисных зданиях и т.п. Достаточно вспомнить известный Московский международный деловой центр «Москва-Сити». В его пределах сосредоточено несколько небоскребов, одновременно вмещающих и офисные помещения, и пространства для жизни

(апартаменты, пентхаусы, зоны, предназначенные для проведения досуга). Причем в зависимости от конкретной башни ее заполняемость апартаментами варьируется примерно от 20% до 50% относительно всей площади. Например, в комплексе ОКО Towers с общей площадью почти в 250 000 м<sup>2</sup> под апартаменты выделено более 120 000 м<sup>2</sup> [1].

Такая тенденция выделения больших «квадратов» под рассматриваемый объект недвижимости обусловлена повышенным на него спросом. Международная консалтинговая компания Knight Frank представила аналитические данные, в соответствии с которыми количество проданных апартаментов на первичном рынке в 2021 году в том же деловом центре «Москва-Сити» увеличилось почти в полтора раза по сравнению с 2020 годом (с 341 сделки до 501). На вторичном рынке ситуация аналогичная [11].

Высокий спрос обусловлен в первую очередь стоимостью апартаментов. Как правило, она ниже стоимости квартир, если речь идет об объектах примерно одинаковой площади и территориальной расположенности. Причина такого положения дел кроется в отсутствии у апартаментов статуса жилого помещения. Ввиду этого к ним не предъявляются те жесткие требования санитарного [10] и технического [5] характера, которые обязательны для жилых помещений, что в свою очередь в разы упрощает процесс строительства (плюс для застройщика) и удешевляет себестоимость объекта (плюс для покупателя).

При этом за низкой стоимостью апартаментов скрываются особенности, которые не всегда берутся во внимание лицами, намеренными сэкономить и приобрести такой вид недвижимости. Это размер коммунальных платежей и размер имущественного налога. Владельцы апартаментов, как правило, платят по этим позициям больше, чем, например, владельцы квартир в многоквартирных домах. И разница опять же напрямую связана с тем фактом, что апартаменты относятся к категории нежилых помещений.

Для наглядности можно обратиться к налоговому законодательству. В статье 406 Налогового кодекса РФ налоговые ставки варьируются в зависимости от конкретного объекта недвижимости. Так, когда речь идет о жилом помещении, налоговая ставка при оплате имущественного налога равна 0,1%, а в случае с апартаментами она увеличивается в 5 раз (в некоторых случаях и в 20 раз) [2].

Помимо «нестандартных» денежных затрат, обусловленных специфическим правовым статусом апартаментов как «нежилого» жилья, собственникам придется столкнуться и с другими не менее нестандартными моментами.

В частности покупка апартаментов никак не решит вопрос с пропиской лица по месту жительства. По закону собственник апартаментов, которые на сегодняшний день не отнесены законодателем к жилым помещениям, не может рассчитывать на получение постоянной регистрации и на вытекающие из нее последствия. А вот на что он точно может рассчитывать, так это на обращение взыскания на апартаменты в случае возбуждения исполнительного производства, чего с жилым помещением в принципе не может случиться [3].

Таким образом, апартаменты действительно являются объектами недвижимости со специфическим правовым статусом, не имеющим должного законодательного урегулирования. Хотя попытки изменить ситуацию предпринимались.

Например, в 2018 году в Государственную Думу РФ по инициативе депутата нижней палаты российского парламента А. Г. Сидякина был внесен законопроект № 488847-7, содержащий большое количество изменений жилищного законодательства, введение в

действие которых, позволило бы разобраться с правовым положением апартаментов и определить их статус. Речь шла о закреплении в ЖК РФ понятия «многофункциональный дом». Он должен был состоять из апартаментов, подразделяющихся на две группы: жилые и нежилые апартаменты. Для термина «жилые апартаменты» в законопроекте была разработана развернутая формулировка. К тому же эта разновидность апартаментов должна была быть отнесена к исчерпывающему перечню видов жилых помещений. Также предполагалось введение в действие статьи, посвященной общему имуществу в многофункциональном доме, положения которой подразумевали наделение собственников апартаментов правом участвовать в управлении общим имуществом и т.д. Но, по итогу, законопроект так и не стал законом (был отозван) [8].

Другой законопроект № 1162929-7 был внесен в Государственную Думу РФ относительно недавно – год назад. При этом, в его содержании апартаменты буквально не фигурируют (им не дается официальной трактовки, они официально не приравниваются ни к жилым, ни к нежилым помещениям и т.п.). Основное внимание уделяется такой категории недвижимости, как многофункциональные здания, включающие жилые и нежилые помещения и территориально располагающиеся в общественно-деловой зоне [7]. Можно лишь предположить, что под этими помещениями подразумеваются апартаменты, так как прямых указаний на это в тексте документа нет.

Важной особенностью законопроекта является еще и то, что он, в случае принятия, позволит определить юридический статус не реально существующих многофункциональных зданий, а только тех которые застройщики построят в будущем.

Таким образом, на сегодняшний день на территории Российской Федерации нет полноценной нормативно-правовой базы, которая могла бы обеспечить качественное и всестороннее регулирование вопросов, связанных со специфическим объектом недвижимости – апартаментами. Вследствие этого уже долгое время не удается ни защитить жилищные права собственников апартаментов, ни установить должный контроль за строительством и последующим использованием апартаментов, ни определить реальный юридический статус апартаментов. А ведь потребность во всем этом назрела давно.

Конечно, предлагать быстрое введение в действие специализированного закона об апартаментах нельзя. Необдуманные и недоработанные положения могут спровоцировать появление дополнительных проблем, коллизий и судебных споров.

Возможно, законодателю целесообразно начать с внесения базовых изменений в жилищное законодательство, в частности, с разработки и закрепления актуальной трактовки понятия «апартаменты» и отнесения данного объекта недвижимости к группе жилых помещений, затем проанализировать последствия таких нововведений и на основе этого совершать дальнейшие шаги.

#### **Список литературы:**

1. Москва-Сити – территория возможностей [Электронный ресурс] // Москва Сити – Официальный сайт [сайт]. [2022]. URL: <https://citymoscow.ru/> (дата обращения: 05.03.2022).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 19 июля 2000 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26 июля 2000 г.: введ. Федер. законом Рос.

- Федерации от 5 авг. 2000 г. № 118-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2000. – № 32. – Ст. 3340.
3. Об исполнительном производстве: Федер. закон Рос. Федерации от 2 окт. 2007 г. № 229-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 14 сент. 2007 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 19 сент. 2007 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 41. – Ст. 4849.
  4. Об утверждении Положения о классификации гостиниц: Постановление Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1860 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2020. – № 48. – Ст. 7721.
  5. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. – № 6. – Ст. 702.
  6. Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями: Приказ Минкультуры России от 11 июля 2014 г. № 1215 // Рос. газета. – 2015. – № 24/1. (утратил силу).
  7. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий: Законопроект №1162929-7 [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество») [сайт]. [2022]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7> (дата обращения: 07.03.2022).
  8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов: Законопроект №488847-7 [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество») [сайт]. [2022]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/488847-7> (дата обращения: 06.03.2022).
  9. О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации: Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 // Рос. газета. – 1993. – № 152.
  10. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федер. закон Рос. Федерации от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 12 марта 1999 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 17 марта 1999 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.
  11. Продажи апартаментов в Москва Сити выросли почти на 50% [Электронный ресурс] // mcg гид по Москва-Сити [сайт]. [2022]. URL: <https://moscow-city.guide/news/prodazhi-apartamentov-v-moskva-siti-vzleteli-pochti-na-50/> (дата обращения: 05.03.2022).

12. Трубилина М. Минстрою предложили назвать апартаменты «жилем второй категории» // Интернет-портал «Российской газеты» [сайт]. [2022]. URL: <https://rg.ru/2022/02/24/minstroiu-predlozhili-nazvat-apartamenty-zhilem-vtoroj-kategorii.html> (дата обращения: 05.03.2022).
13. Цуканова Е. Ю., Придатко Е. А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2017. № 24(273). С. 165-169.

#### References:

1. Moscow City - Territory of Opportunity [Electronic resource] // Moscow City - Official site [website]. [2022]. URL: <https://citymoscow.ru/> (date of application: 05.03.2022).
2. Tax Code of the Russian Federation (Part Two) of August 5, 2000, No. 117-FZ: adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation of July 19, 2000: approved by the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation of July 26, 2000: introduced by the Federal Law of the Russian Federation of August 5, 2000 No. 118-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2000. – No. 32. – St. 3340.
3. On enforcement proceedings: Federal Law of the Russian Federation of October 2, 2007, No. 229-FZ: adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation of September 14, 2007: approved by the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation of September 19, 2007 // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2007. – No. 41. – St. 4849.
4. On approval of the Regulation on classification of hotels: Decree of the Government of the Russian Federation of November 18, 2020 No. 1860 // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2020. – No. 48. – St. 7721.
5. On approval of the Regulation on recognition of premises as residential premises, residential premises unfit for habitation, apartment buildings as dangerous and subject to demolition or reconstruction, a garden house as a residential house and a residential house as a garden house: Decree of the Government of the Russian Federation of January 28, 2006 No. 47 // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2006. – No. 6. – St. 702.
6. On approval of the order of classification of tourist industry facilities, including hotels and other means of accommodation, ski slopes and beaches, carried out by accredited organizations: Order of the Ministry of Culture of Russia of July 11, 2014 No. 1215 // Russian newspaper. – 2015. – No. 21/4. (expired).
7. On amendments to the Town Planning Code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation as regulating certain legal relations arising in connection with the construction of multifunctional buildings: Bill No. 1162929-7 [Electronic resource] // Legislative support system of the State automated system «Legislation» (LSS SAS «Legislation») [website]. [2022]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7> (date of application: 07.03.2022).
8. On amendments to certain legislative acts of the Russian Federation to regulate the legal status of multifunctional houses and residential apartments: Bill No. 488847-7 [Electronic resource] // Legislative support system of the State automated system «Legislation» (LSS SAS «Legislation») [website]. [2022]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/488847-7> (date of application: 06.03.2022).

9. On the right of citizens of the Russian Federation to freedom of movement, choice of place of sojourn and residence within the Russian Federation: Law of the Russian Federation of June 25, 1993 No. 5242-1 // Russian newspaper. – 1993. – No. 152.
10. On the sanitary and epidemiological well-being of the population: Federal Law of the Russian Federation of March 30, 1999, No. 52-FZ: adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation of March 12, 1999: approved by the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation of March 17, 1999 // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1999. – No. 14. – St. 1650.
11. Sales of apartments in Moscow City increased almost by 50% [Electronic resource] // mcg guide to Moscow City [website]. [2022]. URL: <https://moscow-city.guide/news/prodazhi-apartamentov-v-moskva-siti-vzleteli-pochti-na-50/> (date of application: 05.03.2022).
12. Trubilina M. The Ministry of Construction proposed to call the apartments «housing of the second category» // Internet portal of the Russian newspaper [website]. [2022]. URL: <https://rg.ru/2022/02/24/minstroiu-predlozhili-nazvat-apartamenty-zhilem-vtoroj-kategorii.html> (date of application: 05.03.2022).
13. Tsukanova E. Y., Pridatko E. A. On the question of the legal status of apartments as a real estate object // Scientific Journal of Belgorod State University. Series: Philosophy. Sociology. Law. 2017. No. 24(273). P. 165-169.