

Петрашкин Д.М.,

студент

4 курс, Юридический факультет

*ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Нижегородский
государственный университет им. Н.И. Лобачевского»*

Россия, г. Нижний Новгород

К ВОПРОСУ О НЕОПРЕДЕЛЁННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА АПАРТАМЕНТОВ КАК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** в статье рассматривается сущность такого объекта недвижимости, как апартаменты, поскольку в сегодняшних реалиях, застройщики, зачастую предпочитают именно эту форму строительства. Однако статус такого объекта, до сих пор, законодательно не урегулирован.*

***Ключевые слова:** апартаменты, нежилое помещение, правовой статус, право собственности, помещения.*

***Abstract:** the article examines the essence of such a real estate object as apartments, because in today's realities, developers often prefer this form of construction. However, the status of such an object is still not legally regulated.*

***Keywords:** apartments, non-residential premises, legal status, ownership, premises.*

На сегодняшний день в Жилищном кодексе (далее - ЖК) указан исчерпывающий перечень видов жилых помещений, к которым относятся: часть жилого дома, жилой дом, часть квартиры, квартира и комната¹. Однако всё более приобретают актуальность такой вид недвижимости как

¹ Жилищный Кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (последняя редакция от 21.11.2022) // СПС «КонсультантПлюс».

апартаменты. Однако, в настоящее время, ввиду спроса на такие объекты, возникает проблема их неурегулированности со стороны законодателя, ведь они используются как помещения, в которых можно приживать, хотя по своему назначению они являются нежилыми. В связи с этим необходимо определиться, что отличает апартаменты от жилых помещений, какие существуют пределы использования данных объектов.

Стоит обратить внимание, что впервые попытался сформулировать определение апартаментов Ростуризм в своём приказе от 21 июля 2005 года №86 «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения», где указывалось, что апартамент – это «номер площадью не менее 40 кв. м, состоящий из двух и более жилых комнат (гостиной/столовой, спальни), имеющий полный санузел и кухонное оборудование»², но в настоящее время данный документ утратил силу. Аналогичное понятие дано Постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1860, которым утверждено «Положение о классификации гостиниц», где фактически закрепляет в качестве апартамента – гостиничный номер «высшего класса»³.

Однако в подзаконных актах, можно встретить и другое понимание этого объекта. Так, в "СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования", где закрепляется, что апартаментами признаются «жилые помещения, предназначенные для временного проживания, которые могут проектироваться в виде гостиничных номеров или квартирного типа для временного проживания (например, при сдаче внаем)»⁴. Как указывается в ст. 15 ЖК, что жилым помещением будет

² Приказ Ростуризма от 21 июля 2005 года №86 «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения» // Российская газета. – 2005. – №216.

³ Постановление Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. N 1860 "Об утверждении Положения о классификации гостиниц" (ред. от 26.12.2022) // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования от 7 августа 2014 года № 440/пр // СПС «КонсультантПлюс».

признаваться, если оно «пригодно для постоянного проживания граждан»⁵, поэтому с таким определением стоит не согласиться.

Разберёмся в чём же существуют различия (существенные признаки) между апартаментами и квартирой, ведь зачастую граждане просто не различают разницы между двумя этими объектами.

Так, во – первых, ввиду того что, на сегодняшний день, апартаменты относятся к нежилым помещениям, в них возможна лишь временная регистрация, которая составляет 5 лет⁶, но можно неограниченно продлевать. Однако не всегда даже ее можно осуществить, например в случае расположения этого объекта в бизнес центре.

Во – вторых, статья 446 Гражданско- процессуального кодекса⁷ указывает, что обращение взыскания не допускается, если жилое помещение является единственным пригодным, для постоянного проживания, жильём должника и совместно проживающих членов его семьи. Поскольку апартаменты не обладают таким статусом, поэтому, даже если такой объект является единственным пригодным для проживания жильём, обращение взыскания на неё, посредством исполнительных документов, будет всё равно возможно.

В – третьих, владельцы такой недвижимости, как апартаменты, лишены возможности участия в управлении общим имуществом, так они, например, не могут выбрать управляющую компанию или создать ТСЖ.

В –четвёртых, поскольку жилищное законодательство предусматривает, что жилое помещение должно соответствовать санитарным, техническим требованиям и нормам, то ввиду того, что апартаменты признаются нежилым,

⁵ Жилищный Кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (последняя редакция от 21.11.2022) // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Гришмановский Д.Ю., Тенетко А.А. Апартаменты как вид жилого помещения: направления и инициативы совершенствования законодательства // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. - 2018. - №3. - С. 48.

⁷ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года №138-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // Российская газета. – 2002. – №220.

создаёт возможность злоупотреблений со стороны застройщика⁸, при оснащении такого помещения, что может в дальнейшем оказать влияние на комфортное проживание граждан.

В – пятых, «ценовой» фактор, который связан как со стоимостью такого имущества, так и оплатой различных расходов. Так, важной причиной покупки апартаментов, является их стоимость⁹, которая на 15 – 20 % будет дешевле, чем квартиры, расположенные в том же районе, с такой же площадью. Но, вследствие этого, возникают и другие трудности, связанные со статусом такого объекта. Поскольку апартаменты являются нежилыми помещениями, то на их покупку не распространяются различные меры государственной поддержки, связанные, например, с использованием материнского капитала.

К тому же на собственников апартаментов распространяется повышенная ставка по налогу, которая составляет от 0,5 до 2%, ведь в отношении такого имущества ставка определяется исходя из кадастровой стоимости, в соответствии со ст. 378.2 НК, в то время как владельцы квартир уплачивают налог в размере 0,1%¹⁰. Однако, можно встретить судебную практику, где суды встают на сторону собственников апартаментов и уменьшают налоговую ставку¹¹.

Помимо этого, жители апартаментов уплачивают в большем размере коммунальные платежи, так как уплачивают не только за сами потреблённые ресурсы, но и 20 % НДС. Так, в судебной практике был случай, рассмотренный Верховным судом по делу от 10.04.2018 № 6-КГ18-62, где истица указала на повышенную ставку на оплату коммунальных услуг и просила перерасчёт, в

⁸ Петров, А. А. К вопросу о понятии и правовом статусе апартаментов / А. А. Петров, А. В. Пенькова. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2021. — № 49 (391). — С. 263. — URL: <https://moluch.ru/archive/391/86353/> (дата обращения: 26.02.2023).

⁹ Богданова, М. А. Основные критерии выбора апартаментов в качестве инвестиций / М. А. Богданова. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2018. — № 49 (235). — С. 340. — URL: <https://moluch.ru/archive/235/54416/> (дата обращения: 26.02.2023).

¹⁰ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 года №117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2000. – №32. – Ст. 3340.

¹¹ Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 24.06.2021 по делу № 66а-2858/2021 // URL: <https://судебныерешения.рф/60400674>.

свою очередь ВС РФ разъяснил, что «апартаменты жильем не считаются. Соответственно, тарифы для квартир в этом случае применять нельзя»¹². Также важным минусом можно отметить и то, что при покупке такой недвижимости нельзя претендовать на получение имущественного налогового вычета, хотя при покупке квартир такая возможность предусмотрена.

С целью устранить недостатки такого жилья, на наш взгляд, целесообразно было бы признать за таким объектом недвижимости статус жилого. Следует обратить внимание на то, что в 2021 году была утверждена дорожная карта по градостроительной деятельности до 2022 года¹³, где одним из важных приоритетов было поставлено узаконивание правового статуса апартаментов, в связи с этим в Госдуму был внесён законопроект, который бы разрешил данную неопределённость. Так, данным документом предлагается определение статуса такого объекта, а именно определить их как жилые помещения, и ввести понятие «многофункциональные здания», которые включали бы в себя как жилые, так и нежилые помещения. Кроме того, в случае принятия закона у собственников апартаментов появится возможность прописаться там, а также оплачивать коммунальные услуги по тарифам для жилых домов.

Однако, в связи с этим, может возникнуть проблема с переводом уже построенных апартаментов, поскольку на практике, как уже указывалось, застройщики могут пренебрегать нормами и требованиями, которые рассчитаны для жилых помещений, что в свою очередь затруднит возможность перевода такого объекта из нежилого в жилое. И единственным вариантом разрешения этой проблемы, возможна перепланировка, однако такая процедура будет не быстрой и затратной для собственника.

¹² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.04.2018 № 6-КГ18-6 // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ Мишустин назвал сроки принятия закона о статусе апартаментов // realty.rbc.ru URL: <https://realty.rbc.ru/news/600934159a7947e952aa1234> (дата обращения: 24.02.2023).

Таким образом, на сегодняшний день, вопрос, связанный с правовым статусом апартаментов не урегулирован. Ввиду динамично развивающихся общественных отношений, апартаменты понимаются уже не только, как номера в гостиницах и отелях. Одним из путей решения стало бы принятие закона об апартаментах, который бы смог бы разрешить многие коллизии, связанные с использованием такого объекта недвижимости. Помимо этого, на наш взгляд, необходимым видится дополнить ЖК, понятием «многофункциональное здание» как самостоятельного объекта недвижимости, которая бы расширила бы перечень, путём указания на такие непоименованные в ЖК виды, как: апартаменты, лофты, квартиры – студии. Кроме того, указание на апартаменты именно как на жилые, позволило бы понимать под ними не только гостиничные номера, но также и объекты для постоянного проживания граждан, что в свою очередь предоставило бы собственникам такой недвижимости определённый объём правомочий и устранило бы возможность различных злоупотреблений со стороны застройщика.

Библиографический список:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 года №117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2000. – №32. – Ст. 3340.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года №138-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // Российская газета. – 2002. – №220.
3. Жилищный Кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (последняя редакция от 21.11.2022) // СПС «КонсультантПлюс».

4. Приказ Ростуризма от 21 июля 2005 года №86 «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения» // Российская газета. – 2005. – №216.
5. СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования от 7 августа 2014 года № 440/пр // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановление Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. N 1860 "Об утверждении Положения о классификации гостиниц" (ред. от 26.12.2022) // СПС «КонсультантПлюс».
7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.04.2018 № 6-КГ18-6 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 24.06.2021 по делу № 66а-2858/2021 // URL: <https://судебныерешения.рф/60400674>.
9. Богданова, М.А. Основные критерии выбора апартаментов в качестве инвестиций / М.А. Богданова. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2018. — № 49 (235). — С. 339-341. — URL: <https://moluch.ru/archive/235/54416/> (дата обращения: 26.02.2023).
10. Гришмановский Д.Ю., Тенетко А.А. Апартаменты как вид жилого помещения: направления и инициативы совершенствования законодательства // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. - 2018. - №3. - С. 47-52.
11. Петров, А.А. К вопросу о понятии и правовом статусе апартаментов / А.А. Петров, А.В. Пенькова. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2021. — № 49 (391). — С. 262-264. — URL: <https://moluch.ru/archive/391/86353/> (дата обращения: 26.02.2023).
12. Мишустин назвал сроки принятия закона о статусе апартаментов // realty.rbc.ru URL: <https://realty.rbc.ru/news/600934159a7947e952aa1234> (дата обращения: 24.02.2023).