

АПАРТАМЕНТЫ КАК ВИД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: НАПРАВЛЕНИЯ И ИНИЦИАТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Д. Ю. Гришмановский

Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск,

А. А. Тенетко

*Челябинский филиал Российской академии народного хозяйства
и государственной службы, Институт финансов и права Уральского
государственного экономического университета, г. Челябинск*

Статья посвящена выявлению правовых предпосылок, которые привели к возникновению проблемы строительства апартментов. Проанализированы основные нормативные акты, регламентирующие требования к проектированию и строительству жилых помещений.

Выявлено, что проблема строительства апартментов является комплексной и имеет среди прочего административные и налоговые аспекты. Отмечено, что актуальным является вопрос о разработке классификации апартментов, в том числе о выработке критериев их классификации для определения их дальнейшей судьбы. Интересным моментом является защита добросовестного покупателя путем включения апартментов в закон о участии в долевом строительстве.

В заключении отмечено, что предпринятые как на федеральном, так и на региональном уровнях отдельные меры свидетельствуют о положительном направлении в работе над проблемой строительства жилых помещений под видом апартментов.

Ключевые слова: *апартменты, жилое помещение, недвижимое имущество, строительство, застройщик, договор долевого участия, добросовестный покупатель.*

В крупных мегаполисах и местах, где правовой статус земли не позволяет построить жилой объект недвижимости, сложилась практика обхода существующих правовых актов путем строительства объектов, называемых апартментами для временного проживания, создаваемых и реализуемых застройщиками и приобретаемых гражданами в качестве жилья.

Проблема строительства апартментов является комплексной, что в том числе связано с их разнообразием в части технических характеристик, места расположения, принадлежности, эксплуатации, а также иных особенностей. Проанализировать все аспекты в одной статье не представляется возможным, поэтому сделаем акцент на ситуации вокруг апартментов, приобретаемых физическими лицами в качестве жилья.

Термин «апартменты» активно используется в России на протяжении последних десяти лет. И если раньше это понятие было нечетким и размытым, то сегодня под ним под-

разумеается абсолютно конкретный вид недвижимости. Апартментами называют роскошные номера в отелях, просторные квартиры, расположенные в престижных жилых комплексах, квартиры с панорамным остеклением и др.

Несмотря на то, что российское законодательство уже давно дало четкое определение понятию «апартменты», их правовой статус до сих пор вызывает сомнения у некоторых экспертов.

В соответствии с Приказом Минкультуры России от 11 июля 2014 г. № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» апартмент – это «номер в средстве размещения площадью не менее 40 кв.м, состоящий из двух и более комнат (гостиной / столовой / и спальни) с кухонным уголком». Таким образом, согласно законодательству апартмент не рассматрива-

ется в качестве отдельного вида недвижимости, это всего лишь одна из категорий номеров средств размещения.

Согласно своду правил СП 160.1325800.2014 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования», утвержденному приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 августа 2014 г. № 440/пр, апартаменты – жилые помещения, предназначенные для временного проживания, которые могут проектироваться в виде гостиничных номеров или квартирного типа для временного проживания (например, при сдаче внаем).

Относительно возведения апартаментов действует СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009, утвержденный приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 г. № 635/10, который устанавливает, что проектирование гостиниц и других средств размещения, в том числе состав и площади помещений и их оборудование, в зависимости от категории номеров следует осуществлять по специальным нормативным документам, утвержденным Правительством РФ или курирующим федеральным ведомством. И хотя это визуально схожие объекты строительства, все-таки они во многом отличаются, выделим ряд отличий и проанализируем их.

Для апартаментов, к примеру, не применяется установленный законом для жилых помещений максимально допустимый уровень шума. Нормы допустимых уровней звука в жилой застройке приведены в ГОСТ 12.1.003-2014. Межгосударственный стандарт. Система стандартов безопасности труда. Шум. Общие требования безопасности, введенном в действие приказом Росстандарта от 29 декабря 2014 г. № 2146-ст.

Основным отличием от жилого помещения является то, что в апартаментах невозможна регистрация по месту жительства, причем независимо от срока проживания в них. Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Перечня лиц, ответственных за прием и передачу в ор-

ганы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» регламентируется возможность регистрации граждан в таких помещениях только по месту пребывания, да и лишь в том случае, если у апартаментов есть статус гостиницы.

Жилищный кодекс РФ не называет апартаменты в качестве разновидности жилых помещений. Однако и четкого указания на то, что апартаменты нежилыми помещениями не являются, в законодательстве также нет.

Говоря о том, что апартаменты являются нежилым помещением, хотелось бы отметить, что в процессе строительства такого объекта на территории застройки не разработана градостроительная документация, включая документы территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, которая являет собой неопределенность в объеме будущего строительства и потребности объектов в создании инфраструктуры.

На сегодняшний день решение данной проблемы видится в принятии размещенного на Официальном интернет-портале правовой информации внесенного в Государственную Думу РФ проекта Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий», который детально урегулирует правовой статус апартаментов.

Согласно документу апартаментами признается структурно обособленное помещение в многофункциональном здании, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании, предназначенное для проживания граждан и удовлетворения ими бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Как было отмечено выше, апартаменты не являются жильем, в них нельзя зарегистрироваться. По сути, люди покупают коммерческие площади, которые из-за этого стоят на 20–30 % дешевле. Но при этом коммунальные и налоговые платежи для апартаментов рассчитываются по тарифам, которые на 15–20 %

выше, чем для обычных квартир.

В первую очередь должна быть решена проблема с регистрацией в апартаментах. Пока приказом Минстроя РФ разрешена только временная регистрация в апартаментах, в законе же планируется закрепить постоянную.

Поправками предлагается запретить строительство одиночно стоящих апартаментов и предусмотреть их исключительно в составе многофункционального здания в общественно-деловых зонах городов.

Сегодня многие апартаменты запроектированы именно в составе офисно-деловых центров. Часто они выполнены в формате жилья, который называют «квартира для пиджака»: маленький метраж, близость офисов, центр города и торгово-развлекательной инфраструктуры.

Также предлагается снизить требования к предоставлению социальных услуг жильцам апартаментов. Место в школе, детском саду и обслуживание в поликлинике в России гарантировано каждому гражданину, но кроме этого есть территориальные нормы. Социальные объекты должны располагаться в шаговой доступности от многоквартирных домов. Апартаменты – это жилые площади, не обеспеченные социальной инфраструктурой. При их строительстве не закладывается возведение рядом школ, детских садов и поликлиник.

Поправками предлагается обеспечить жильцов апартаментов местами в образовательных учреждениях и медицинским обслуживанием, но требование о шаговой доступности для апартаментов должно быть исключено. Родителям школьников стоит быть готовыми к тому, что за знаниями их ребенку придется ездить на транспорте [1].

Но это все в перспективе, а сейчас следует ответить на вопрос: что же послужило причиной появления апартаментов в РФ?

Главной причиной их появления в России (в частности, в крупных мегаполисах) стал дефицит площадок под жилое строительство, а также не восстановившийся после кризиса низкий спрос на офисные помещения. Несколько факторов, в том числе и Постановление Правительства г. Москвы от 21 августа 2007 г. № 714-ПП «О мерах по упорядочению размещения отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях в городе Москве», вводящее запрет на точечное строительство, вынудило столичных де-

велоперов искать обходные пути для спасения своих инвестиций.

Переход к новому формату недвижимости (апартаментам) стал для столичных застройщиков оптимальным вариантом. Сегодня многие девелоперы превращают офисные здания в небольшие блоки, которые оборудованы всем необходимым для комфортного проживания, после чего сдают такие блоки в аренду либо продают. Таким образом, в рамках одного проекта застройщику удастся сочетать офисные, жилые и торгово-развлекательные площади. Но стоит учесть, что жилыми помещениями апартаменты могут называться только условно.

Главным отличием апартаментов от классических квартир является юридический статус. Необходимой характеристикой любого вида жилья служит его функциональное назначение. Согласно российским законам жилым является изолированное помещение, которое подходит для постоянного проживания граждан и соответствует установленным санитарным и техническим нормам, а также иным требованиям законодательства.

Гостиницы (апартаменты), дома отдыха, санатории, пансионаты, отели и прочие средства размещения имеют другое функциональное назначение. Они используются для временного пребывания граждан, в отличие от мест их постоянного жительства.

Таким образом, с правовой точки зрения апартаменты являются нежилым помещением, даже несмотря на тот факт, что при возведении объекта застройщик может соблюдать все необходимые технические и санитарные нормы.

Как указывалось ранее, проблема строительства апартаментов является комплексной и имеет среди прочего административные и налоговые аспекты.

Так, до недавнего времени согласно ст. 30.2 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства могли осуществляться на аукционах, за исключением случаев, предусмотренных законом. Земельные участки для строительства иных объектов могли предоставляться без проведения торгов, например, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта. Данное об-

стоятельство создавало дополнительные аргументы для застройщиков по созданию апарт-апартаментов на земельных участках, права на которые были приобретены без торгов. 1 марта 2015 г. вступили в силу изменения, внесенные в Земельный кодекс РФ, в соответствии с которыми процедура приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности для целей строительства, была изменена, и теперь возможность получения прав на земельные участки по процедуре предварительного согласования места размещения объекта действующим законодательством не предусмотрена. Данные изменения имеют положительное значение, поскольку устраняют одну из предпосылок для строительства жилья под видом апарт-апартаментов [2, с. 102].

Федеральный закон от 4 октября 2014 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в ст. 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» устанавливает, что ставка по налогу на имущество физических лиц в отношении прочих объектов составляет 0,5 %, при этом налоговая база, по общему правилу, должна определяться как кадастровая стоимость.

В отношении квартиры размер налоговой ставки не должен превышать 0,1 %, а налоговая база должна определяться как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 кв. м общей площади этой квартиры в соответствии с п. 3 ст. 403 Налогового кодекса РФ.

Актуальным остается вопрос о разработке классификации апарт-апартаментов, в том числе о выработке критериев их классификации для определения их дальнейшей судьбы, например, перевода в жилые помещения, для установления требований об обеспеченности социальной инфраструктурой и возможности применения пониженной налоговой ставки (в случае ее установления) [7, с. 56].

В указанном законопроекте предлагается частично решить этот вопрос – установить правовой механизм перевода нежилых помещений, используемых для постоянного проживания граждан и расположенных в ранее построенных зданиях нежилого назначения, в апарт-апартаменты. Собственники нежилых помещений в здании, введенном в эксплуатацию до 1 января 2019 г., вправе перевести нежи-

лые помещения в таком здании в апарт-апартаменты до 31 декабря 2021 г.

Подводя итог, хочется отметить, что уже предпринятые как на федеральном, так и на региональном уровнях отдельные меры свидетельствуют о положительном направлении в работе над проблемой строительства жилых помещений под видом апарт-апартаментов.

Вместе с тем, как изложено выше, решение данной проблемы должно быть комплексным, в частности требуется внесение изменений в федеральное законодательство, технические и санитарные нормы и требования к жилым помещениям, строительные нормы и правила, документы градостроительного зонирования муниципальных образований, а также регламентацию отношений по созданию объектов социальной инфраструктуры.

Литература

1. Жандарова, И. Метр, да не тот. Апарт-апартаментам дадут правовой статус жилья / И. Жандарова // Российская газета. – 2017. – № 7365 (199).
2. Железнов, Д. С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения: дис. ... канд. юрид. наук / Д. С. Железнов. – М., 2014. – 208 с.
3. Жиров, А. Правовой статус апарт-апартаментов: анализ судебной практики / А. Жиров // Жилищное право. – 2011. – № 12. – С. 47–55.
4. Коновалов, Н. М. Строительное и жилищное право: учебное пособие / Н. М. Коновалов, В. К. Писаренко, А. Л. Шиловская. – М.: Экслибрис-Пресс, 2010. – 469 с.
5. Поветкина, Е. Л. Тезисы для выступления на круглом столе 30 мая 2013 г. / Е. Л. Поветкина // Научный круглый стол Юридического института «М-Логос» по теме «Правовая природа инвестиционного договора на строительство и реконструкцию зданий с городскими властями». URL: <https://m-logos.ru/img/Tezisy%20Povetkinoy%20E.L.pdf>.
6. Полиди, Т. Д. Развитие рынка апарт-апартаментов как пример неэффективной градостроительной политики / Т. Д. Полиди, Т. К. Байкова, Е. В. Игуменов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 4 (175). – С. 60–74.
7. Савина, С. В. Оборот апарт-апартаментов в качестве жилья: направления совершенствования законодательства / С. В. Савина // Закон. – 2015. – № 4. – С. 55–64.

8. Стародумова, С. Ю. Проблемы теории и практики приобретения права собственности на земельные участки, расположенные под объектами жилищного строительства / С. Ю. Стародумова // Нотариус. – 2009. – № 3. – С. 12–15.

9. Щекин, Д. М. Тезисы по вопросу о

компенсациях публичным субъектам при строительстве / Д. М. Щекин // Научный круглый стол Юридического института «М-Логос» по теме «Правовая природа инвестиционного договора на строительство и реконструкцию зданий с городскими властями». URL: <https://www.m-logos.ru/img/Tezisy%20Shekina%20D.M.pdf>.

Гришмановский Денис Юрьевич – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и гражданского судопроизводства, Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск. E-mail: grishmanovsky@mail.ru.

Тенетко Алексей Алексеевич – кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин, Челябинский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, доцент кафедры гражданского права, Институт финансов и права Уральского государственного экономического университета, г. Челябинск. E-mail: docentchel@mail.ru.

Статья поступила в редакцию 1 февраля 2018 г.

DOI: 10.14529/law180308

APARTMENTS AS A KIND OF DWELLING: DIRECTIONS AND INITIATIVES OF LEGISLATION IMPROVEMENT

D. Yu. Grishmanovskii

South Ural State University, Chelyabinsk, Russian Federation,

A. A. Tenetko

*Chelyabinsk branch of the Russian Academy of National Economy and Public Service,
Institute of Finance and Law of the Ural State Economic University, Chelyabinsk,
Russian Federation*

The article is devoted to identifying the legal preconditions that led to the problem of construction of apartments. There have been analyzed the main normative acts regulating the requirements to the design and construction of residential premises.

It is revealed that the problem of construction of apartments is complex and has, among other things, administrative and tax aspects. The authors note that the actual problem is the development of the classification of the property, including the development of criteria for their classification to determine their fate.

The interesting point is the protection of bona fide purchaser by the inclusion of apartments in the law “On participatory construction”.

In conclusion, the authors observe that, undertaken at Federal and regional level measures indicate a positive direction in dealing with the problem of construction of residential premises under the apartment.

Keywords: *apartments, housing, real estate, construction, property developer, equity contract, bona fide purchaser.*

References

1. Zhandarova I. [Meter, yes, not the one. The apartments will give legal status of housing]. *Rossiyskaya gazeta [Russian newspaper]*. 2017, no. 7365 (199).
2. Zheleznov D. S. *Pravovoe regulirovanie predostavleniya zemel'nykh uchastkov dlya stroitel'stva v gorodakh federal'nogo znacheniya: dis. ... kand. jurid. nauk* [Legal regulation of the provision of land plots for construction in cities of federal importance: dis. ... cand. jurid. sciences]. Moscow, 2014, 208 p.
3. Zhironov A. [Legal status of apartments: analysis of judicial practice]. *Zhilishchnoe pravo [Housing law]*, 2011, no. 12, pp. 47–55. (in Russ.)
4. Konovalov N. M., Pisarenko V. K., Shilovskaya A. L. *Stroitel'noe i zhilishchnoe pravo: uchebnoe posobie* [Building and housing law: a study manual]. Moscow, 2010, 469 p.
5. Povetkina E. L. Tezisy dlya vystupleniya na kruglom stole 30 maya 2013 g. [Abstracts for a round table speech May 30, 2013]. *Nauchnyy kruglyy stol Yuridicheskogo instituta «M-Logos» po teme «Pravovaya priroda investitsionnogo dogovora na stroitel'stvo i rekonstruktsiyu zdaniy s gorodskimi vlastyami»* [Scientific Round Table of the Law Institute «M-Logos» on the theme «Legal nature of the investment agreement for the construction and reconstruction of buildings with city authorities»]. Available at: <https://m-logos.ru/img/Tezisy%20Povetkinoy%20E.L.pdf>.
6. Polidi T. D., Baykova T. K., Igumenov E. V. [The development of the apartment market as an example of an ineffective urban planning policy]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii [Property relations in the Russian Federation]*, 2016, no. 4 (175), pp. 60–74. (in Russ.)
7. Savina S. V. [Turnover of apartments as housing: directions of improvement of legislation]. *Zakon [Law]*, 2015, no. 4, pp. 55–64. (in Russ.)
8. Starodumova S. Yu. [Problems of the theory and practice of acquiring ownership of land plots located under the objects of housing construction]. *Notarius [Notary]*, 2009, no. 3, pp. 12–15. (in Russ.)
9. Shchekin D. M. Tezisy po voprosu o kompensatsiyakh publichnym sub"ektam pri stroitel'stve [Abstracts on the question of compensations to public entities during construction]. *Nauchnyy kruglyy stol Yuridicheskogo instituta «M-Logos» po teme «Pravovaya priroda investitsionnogo dogovora na stroitel'stvo i rekonstruktsiyu zdaniy s gorodskimi vlastyami»* [Scientific Round Table of the Law Institute «M-Logos» on the theme «Legal nature of the investment agreement for the construction and reconstruction of buildings with city authorities»]. Available at: <https://www.m-logos.ru/img/Tezisy%20Shchekina%20D.M.pdf>.

Denis Yuryevich Grishmanovskii – candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Civil Law and Civil Justice Department, South Ural State University, Chelyabinsk, Russian Federation. E-mail: grishmanovsky@mail.ru.

Alexey Alekseevich Tenetko – candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Civil Law Disciplines, Chelyabinsk Branch of the Russian Academy of National Economy and Public Service, Associate Professor of the Civil Law Chair, Institute of Finance and Law of the Ural State Economic University, Chelyabinsk, Russian Federation. E-mail: docentchel@mail.ru.

Received 1 February 2018.

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Гришмановский, Д. Ю. Апартаменты как вид жилого помещения: направления и инициативы совершенствования законодательства / Д. Ю. Гришмановский, А. А. Тенетко // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». – 2018. – Т. 18, № 3. – С. 47–52. DOI: 10.14529/law180308.

FOR CITATION

Grishmanovskii D. Yu., Tenetko A. A. Apartments as a kind of dwelling: directions and initiatives of improvement of legislation. *Bulletin of the South Ural State University. Ser. Law*, 2018, vol. 18, no. 3, pp. 47–52. (in Russ.) DOI: 10.14529/law180308.