

Селивёрстова Ирина Евгеньевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород

Земляченко Ярослав Владимирович,
Кандидат юридических наук
Доцент кафедры гражданского права и процесса
Доцент кафедры трудового и предпринимательского права
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет, г. Белгород

ПРАВОВОЙ СТАТУС АПАРТАМЕНТОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: Данная научная статья посвящена исследованию правового статуса апартментов в Российской Федерации. Анализируются основные нормативные акты, определяющие правовое положение апартментов, их особенности и роль в российском жилищном законодательстве.

Ключевые слова: апартменты, правовой статус, жилищное законодательство, собственность, правовые отношения.

В настоящее время, всё больше на рынке недвижимости появляется предложений о продаже так называемых апартментов. Однако, после совершения сделки, собственник сталкивается с рядом проблем, связанных с тем, что апартменты являются нежилым помещением. Из-за того, что отсутствует достаточный уровень правового регулирования, также отсутствует и статус апартментов как недвижимости. Как правило, застройщики не рассказывают о минусах приобретения такого вида недвижимости, а на площадках по продаже недвижимости указывают лишь преимущества покупки апартментов.

Обратимся к понятию недвижимости для того, чтобы изучить правовой статус апартментов. В соответствии с положениями статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимыми вещами являются земельные участки, участки недр и всё, что неотделимо связано с землёй, включая здания, сооружения и объекты незавершенного строительства. Также сюда относятся жилые и нежилые помещения, а также машино-места для транспортных средств, при условии описания их границ в установленном порядке. По анализу законодательства можно заключить, что понятие "апартменты" не входит в категорию недвижимого имущества. Термин "апартменты" был впервые определен в Приказе Ростуризма № 86 от 21.07.2005 и позже уточнен в Приказе Министерства культуры РФ о классификации объектов туристической индустрии. Согласно Жилищному кодексу РФ, жилыми помещениями являются жилые дома, квартиры и комнаты. Однако в нормативных актах можно обнаружить и альтернативное толкование данного понятия. Например, в «СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования» прописано, что под апартментами подразумеваются «жилые помещения, предназначенные для временного проживания, которые могут проектироваться в виде гостиничных номеров или квартир типа для временного проживания (например, при сдаче внаем)». Согласно статье

15 Жилищного кодекса, для того чтобы помещение было признано жилым, оно должно быть «подходящим для постоянного проживания граждан», поэтому данное определение вызывает сомнения.



Исходя из вышесказанного, можем сделать вывод о том, что происходит смешение понятий апартamentов в многоквартирном доме и туристического номера в отеле. Апартamentы не являются квартирой и имеют множество различий в правовом статусе, а главным является то, что для государства апартamentы – это вид коммерческой недвижимости.

Более того, законодательством не предусмотрено регулирование общей долевой собственности на общее имущество в нежилом здании, что означает, что владельцы апартamentов не обладают правом собственности на общее имущество. Собственники апартamentов вправе использовать их по своему усмотрению, при соблюдении всех технических норм и правил, установленных контролирующими органами. Однако эти требования могут отличаться от стандартов содержания жилых помещений. Апартamentы могут иметь различное предназначение, но всегда являются нежилыми помещениями. В отличие от квартиры, собственник апартamentов не сможет получить постоянную регистрацию, так как постоянно можно зарегистрироваться лишь в жилом помещении, которым не являются апартamentы. В апартаментах собственник сможет оформить лишь временную регистрацию по месту пребывания (максимум на 5 лет для апартamentов гостиничного типа), а в апартаментах, которые находятся в деловых центрах нельзя получить даже временную регистрацию. Жильцы апартamentов не упоминаются в перечне потребителей, которых приравнивают к населению. Электроэнергия поставляется в апартamentы для коммерческих нужд и стоит примерно на 20 % дороже, чем в квартирах.

Помимо коммунальных платежей за потреблённые ресурсы, владелец апартamentов обязан будет уплатить 20 % НДС [7]. Более того, владельцы апартamentов подвергаются повышенной налоговой ставке от 0,5% до 2%, так как налог рассчитывается на основе кадастровой стоимости в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса. В то время как обладатели квартир платят всего лишь 0,1%. Тем не менее, существуют прецеденты, когда суды выступают на стороне владельцев апартamentов и снижают налоговую ставку.

Представляется, что в первую очередь следует изучить вопрос защиты прав собственников апартamentов при их покупке. Важно отметить, что объем прав собственника апартamentов зависит от типа заключенного договора: участия в долевом строительстве, купли-продажи или предварительного договора. Практика показывает, что большинство сделок по приобретению апартamentов осуществляются по договору купли-продажи, хотя предварительный договор также встречается достаточно часто.

Договор участия в долевом строительстве является наименее выгодным для застройщика форматом сделки. На данный момент не установлено единого законодательного регулирования для договоров приобретения апартamentов. Застройщик имеет право выбрать один из трех указанных видов договора.

Таким образом, возникает вопрос о том, какие последствия это несет для потенциального покупателя. При выборе договора участия в долевом строительстве покупатель становится участником данного процесса и получает все права, предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ. В случае же сделки по договору купли-продажи, права и обязанности регулируются общими нормами Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 04.08.2023) «О защите прав потребителей».

Многие граждане, приобретая апартamentы, не всегда осознают все нюансы данного вида недвижимости и забывают о различиях между разными видами договоров, которые могут оказать влияние на последующий ход сделки.

Принцип свободы заключения договора является одним из основополагающих принципов гражданского права. Однако, в определенных ситуациях такая гибкость может



привести к уязвимости одной или обеих сторон сделки, что, по нашему мнению, недопустимо. Поэтому мы считаем необходимым закрепить в законе обязательную процедуру приобретения апартментов в соответствии с действующим законодательством.

При покупке апартментов в соответствии с 214-ФЗ покупатель получает гарантированный набор прав, установленный порядок сдачи объекта, а также возможность контролировать деятельность застройщика на всех этапах строительства. В случае же покупки по договору купли-продажи покупатель лишается возможности контроля за застройщиком и страховки денежных средств в случае банкротства строительной компании или других непредвиденных обстоятельств.

Застройщики также лишаются возможности манипулировать покупателями и затруднять процесс приемки апартментов после завершения строительства. Прием объекта и подписание передаточного акта являются важными условиями сделки, их невозможно пренебречь. Однако, на практике возможны случаи злоупотребления правом со стороны застройщика, например, запрет на проведение экспертизы или осмотр объекта в присутствии покупателя.

Такие ситуации могут возникать даже при заключении договора участия в долевом строительстве. При обычном договоре купли-продажи покупатель лишается возможности полноценно осмотреть и принять объект недвижимости в соответствии с современными стандартами.

Проанализировав проблемы, возникающие с приобретением апартментов, мы можем прийти к выводу, что необходимо провести реформу жилищного права, например:

– присвоить апартментам в многоквартирных домах статус жилых помещений и закрепить апартменты как вид жилого помещения в п. 1 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, в деловых и бизнес центрах признать апартменты нежилыми помещениями, а в туристических объектах, основываясь на нормативно-правовые акты в сфере туристической деятельности и предоставления гостиничных услуг. Принятие данных мер позволило бы избавиться от вторичных проблем приобретения данного вида собственности;

– для физических лиц, проживающих в апартментах, определить условия для восстановления нарушенных жилищных прав; ввести раздельное зонирование зон со смешанным использованием и жилых зон.

Важно отметить, что в 2021 году была принята дорожная карта по градостроительной деятельности до 2022 года, где одним из ключевых задач было закрепление правового статуса апартментов. В связи с этим в Госдуму в 2021 году был представлен законопроект № 1162929-7 «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», направленный на урегулирование данной ситуации. Предложенный документ предполагает классификацию таких объектов как жилые помещения и введение понятия "многофункциональные здания", объединяющие в себе как жилые, так и нежилые зоны. Принятие закона позволит собственникам апартментов регистрировать прописку и оплачивать коммунальные услуги по тарифам для жилых домов. Однако, данный законопроект не был принят до сих пор.

Так как происходит всё большая реализация апартментов как в крупных, так и в небольших городах, совершенствование российского законодательства позволит определить чёткий механизм правовых отношений, что позволит защитить собственников от возможных проблем, связанных с приобретением апартментов.



Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации» (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
3. Законопроект № 1162929-7 «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» [Электронный ресурс] // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7?ysclid=lur26ugzt743243804> (дата обращения: 08.04.2024).
4. Об утверждении порядка классификации объектов туристической индустрии, включая гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями: Приказ Министерства культуры РФ от 11.07.14 № 1215 // Российская газета. – 2015. – № 24/1.
5. Об утверждении системы классификации гостиниц и других средств размещения: Приказ Федерального агентства по туризму (Ростуризм) № 86 от 21.07.2005 (зарегистрировано в Минюсте РФ 09.09.2005 № 6991) // Российская газета. – № 0 (3885). – 28.09.2005.
6. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс».
7. О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о приостановлении действия абзаца второго пункта 1 статьи 78 части первой Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ [Электронный ресурс] // URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307310002> (дата обращения: 08.04.2024).
8. СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Проект проектирования от 07.08.2014 № 440/пр // СПС «КонсультантПлюс».
9. Монастырев М.М. Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания // Законодательство и экономика. – 2015. – № 8. – С. 51-59.
10. Цуканова Е.Ю., Галшоян А.А. Апартаменты как объект недвижимости: правовой статус и степень нормативной определённости // Вопросы развития современной науки и техники. – 2021. – № 2.
12. Мишустин назвал сроки принятия закона о статусе апартаментов // realty.rbc.ru URL: <https://realty.rbc.ru/news/600934159a7947e952aa1234> (дата обращения: 08.04.2024).

