

Савин Владимир Дмитриевич,
студент 4 курса Юридического института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
кандидат юридических наук, доцент
кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ АПАРТАМЕНТОВ: СТАТУС И ОГРАНИЧЕНИЯ

Аннотация. В статье проводится комплексный анализ правового режима апартментов в Российской Федерации – феномена, который, несмотря на широкое распространение на рынке недвижимости, остаётся законодательно не урегулированным и порождает многочисленные правовые коллизии. Проводится исследование эволюции появления апартментов как объекта гражданского оборота, анализирует текущее правовое положение апартментов, которые *de jure* относятся к нежилым помещениям (гостиничного типа или офисной недвижимости), а *de facto* используются для постоянного проживания граждан.

Ключевые слова: Апартменты, нежилое помещение, правовой режим недвижимости, регистрация по месту жительства, жилищные права граждан, статус апартментов.

Современный рынок недвижимости в российских мегаполисах демонстрирует устойчивую тенденцию к росту предложения апартментов – объектов, которые по своим потребительским свойствам практически неотличимы от обычных квартир, но обладают принципиально иным правовым статусом. Как справедливо отмечают исследователи, «в настоящее время правовое регулирование статуса апартментов отсутствует» [1]. Как отмечает П.В. Трифонова, «в настоящее время данная проблема стоит как никогда остро» [2].

Е.А. Галиновская и Е.А. Шевцова в своём исследовании, посвящённом апартментам как особому объекту недвижимости, подчёркивают, что «в связи с возросшим интересом к изучению апартментов как объекта недвижимого имущества, а также его универсальностью и удобством в использовании для большинства населения, особое значение приобретает понятийный аппарат, правовое регулирование и правильное применение норм действующего законодательства». Однако, как справедливо заключают авторы, «полноценное, однозначное понятие апартментов в российском праве отсутствует» [3].

Одной из ключевых проблем правового регулирования апартментов является отсутствие их легального определения. Как обоснованно отмечает Трифонова, «в настоящий момент в российском законодательстве не закреплено понятие «апартменты»» [2]. Действующее правовое поле оперирует терминами «жилое помещение» (статья 15 Жилищного кодекса РФ) и «нежилое помещение» (статья 16 ЖК РФ) [4]. Апартменты не относятся ни к той, ни к другой категории в чистом виде.

Как пишет А.Н. Латыев, «в действующем российском законодательстве понятие «апартменты» не раскрывается, хотя этот термин используется в нормативных актах» [5]. Такая ситуация создаёт неопределённость в правоприменении и позволяет застройщикам трактовать статус возводимых объектов в своих интересах.



В научной литературе предпринимаются попытки систематизировать виды апартаментов. Галиновская и Шевцова предлагают следующую классификацию:

1. Апартаменты в составе гостиниц – классические гостиничные номера, предназначенные для временного проживания.
2. Апартаменты в составе многофункциональных комплексов – нежилые помещения, используемые для постоянного проживания.
3. Апартаменты, созданные в результате перевода жилых помещений в нежилые (например, первые этажи жилых домов) или нежилых в жилые.

Исследователи отмечают: «апартаменты могут обладать как жилыми, так и нежилыми свойствами, иметь различный правовой режим, нахождение в качестве части нежилого помещения, гостиницы, офисного помещения» [3].

В.В. Болгова и Л.В. Голоскоков исследовали правовые риски, связанные с приобретением апартаментов. Они установили трудности, с которыми сталкиваются покупатели недвижимости при переводе апартаментов в жилые помещения, при попытках взыскания с застройщиков компенсации убытков (включая упущенную выгоду и моральный вред) и при оспаривании разрешений на строительство при выявлении нарушений градостроительных норм [6].

По своему формально-юридическому статусу апартаменты относятся к нежилым помещениям. Как указывает Трифонова, «такой статус позволяет застройщику значительно сократить издержки на возведение объекта» [2].

Интересный подход к определению статуса апартаментов существует в законодательстве Республики Беларусь, на что обращают внимание Галиновская и Шевцова. «Интересным представляется подход Республики Беларусь к моменту определения возможности нахождения на земельном участке апартаментов или жилых единиц. Так, для многоквартирных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, жилых домов смешанной этажности с размещением нежилых помещений в эксплуатируемой кровле, первых этажах или в подвалах решение принимается на этапе выдачи архитектурно-планировочного задания» [3].

По сути, белорусский законодатель устанавливает презумпцию жилого назначения объекта, если иное прямо не предусмотрено. «Если же многоквартирный жилой дом возводится в границах застройки, в которых администрацией города не принято решения об ином, то все помещения, созданные в результате такого строительства, будут считаться жилыми, что влечёт применение к ним соответствующего правового режима». Применение такого подхода в России могло бы существенно изменить рынок апартаментов.

Наиболее значимым и социально острым ограничением, связанным с проживанием в апартаментах, является невозможность регистрации по месту жительства. Как отмечает Трифонова, «в апартаментах запрещена постоянная регистрация» [2].

Поскольку апартаменты являются нежилым помещением, к ним не применяются положения статьи 20 Гражданского кодекса РФ о месте жительства гражданина и Закон РФ № 5242-1 «О праве граждан на свободу передвижения...». Регистрация по месту жительства возможна только в жилых помещениях. Как следствие, жители апартаментов сталкиваются с проблемами:

1. Невозможность прикрепиться к поликлинике по месту проживания;
2. Невозможность устроить детей в школу и детский сад по территориальному принципу;
3. Невозможность получать почтовую корреспонденцию по месту фактического проживания;
4. Сложности с получением ряда государственных услуг.

Как подчёркивает Трифонова, «эти обстоятельства зачастую умалчиваются на этапе покупки апартаментов» [2].



К отношениям, связанным с пользованием апартаментами, не применяются нормы Жилищного кодекса РФ. Как указывается в литературе, «на апартаменты не распространяются положения Жилищного кодекса РФ». Это означает, что: не действуют нормы о социальном найме, не применяются нормы о защите прав нанимателей, особый порядок управления.

Важным финансовым ограничением является то, что «на апартаменты не распространяется программа капитального ремонта (фонды капремонта), а также нет требований о социальной инфраструктуре». Это означает двойкие последствия. С одной стороны, собственники апартаментов не обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в фонд, установленный региональным оператором. С другой стороны, вопросы капитального ремонта самого здания и его инженерных систем решаются собственниками самостоятельно, что при большом количестве собственников создаёт серьёзные организационные и финансовые трудности.

В сфере коммунальных услуг для собственников апартаментов также установлены иные правила. Как отмечает Трифонова, «собственники платят по повышенным тарифам, т.к. они являются нежилыми помещениями (ставка по коммунальным услугам для апартаментов может превышать тарифы для квартир в несколько раз)» [2].

Кроме того, Галиновская и Шевцова подчёркивают, что «для собственников апартаментов установлена повышенная ставка по налогу на имущество (максимальная ставка может достигать 2 %, тогда как для жилых помещений она в разы меньше, а конкретный её размер устанавливается муниципальными образованиями)» [3].

Таким образом, несмотря на внешнюю схожесть с квартирами, апартаменты обладают принципиально иным правовым и экономическим режимом, что делает их менее привлекательными для постоянного проживания с финансовой и правовой точек зрения.

Ключевым судебным актом, определившим современное состояние правового регулирования апартаментов, стало Определение Верховного Суда РФ от 12.05.2023 № 5-КГ23-41-К2.

Верховный Суд РФ в этом решении пришёл к выводу, что «реконструкция объекта капитального строительства (бывшего общежития), при которой была изменена внутренняя планировка здания, его поэтажная площадь и были образованы апартаменты, целевое назначение которых отсутствовало в разрешении на ввод здания в эксплуатацию, не является основанием для признания жилыми помещений (апартаментов) в таком доме по иску собственников» [7].

Суть дела: собственники апартаментов в здании бывшего общежития обратились в суд с иском о признании апартаментов жилыми помещениями. Однако Верховный Суд отказал в удовлетворении требований, указав, что «разрешение на строительство на реконструкцию и разрешение на ввод дома в эксплуатацию после реконструкции не были получены, а значит, реконструкция здания была самовольной» [7].

Как комментирует это решение адвокат Илья Поляков, «Верховный суд не только указал местным властям, органам МСУ на необходимость правового урегулирования статуса апартаментов, но и привел факты нарушений. А именно: строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию были выданы на административное здание гостиничного типа, а площади в нём проданы людям как квартиры» [8].

Это определение создало важный прецедент: собственникам апартаментов, созданных с нарушениями разрешительной документации, сложно или невозможно добиться перевода таких помещений в жилые. Одновременно Верховный Суд сигнализировал законодателю о необходимости правового урегулирования статуса апартаментов на федеральном уровне.

Таким образом, апартаменты в российском праве представляют собой уникальный, но законодательно не урегулированный феномен – объект недвижимости, который формально



относится к нежилым помещениям (гостиничного или иного типа), но фактически используется для постоянного проживания граждан. Это несоответствие юридической формы и фактического содержания порождает многочисленные правовые коллизии и социальные проблемы.

Как справедливо заключают Галиновская и Шевцова, «в настоящий момент приобретение апартаментов является рискованным способом вложения денежных средств», «у собственников апартаментов нет возможностей для защиты своего права на жилище так, как это могут делать жильцы квартир в многоквартирных жилых домах» [3]. Легализация и законодательное закрепление правового режима апартаментов с обязательным соблюдением прав граждан является одной из актуальных задач современной российской правовой политики в жилищной сфере.

Список литературы:

1. Калужный В.В. Правовое регулирование апартаментов как объектов недвижимости // Юрист. – 2024. - № 1. – С. 23-27.
2. Трифонова П.В. Проблемы правового статуса апартаментов в РФ // Уральский институт управления - филиал РАНХиГС. – 2024.
3. Галиновская Е.А., Шевцова Е.А. Апартаменты как особый объект недвижимости в свете нестабильности правового регулирования // Имущественные отношения в РФ. – 2023. – № 12. – С. 7-15.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.12.2025) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть I). – Ст. 14.
5. Латыев А.Н. Апартаменты: проблемы правового режима // Вестник гражданского права. – 2023. – № 3. – С. 76-89.
6. Болгова В.В., Голоскоков Л.В. О правовых аспектах оборота апартаментов: поиск доступного жилья и риск приобретения // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – № 1. – С. 112-120.
7. Определение Верховного Суда РФ от 12.05.2023 № 5-КГ23-41-К2 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Апартаменты: законы и судебная практики: официальный сайт. – URL: <https://pravo.ru/story/236165/> (дата обращения: 23.04.2026). – Текст: электронный.

