

МИЛОВАНОВА Лада Вячеславовна,
кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры
юриспруденции Московского городского университета
управления Правительства Москвы имени Ю.М. Лужкова,
e-mail: milovanova@list.ru

ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ РЕГУЛИРОВАНИЯ АПАРТАМЕНТОВ КАК ОСОБОЙ РАЗНОВИДНОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аннотация. Автором осуществлен анализ правового регулирования апарт-апартаментов в современной Российской Федерации, детализирован статус «нежилых» помещений, представлена судебная практика. Определен ряд проблем, решение которых требует научной теоретической проработки и детализации. Автором рассмотрены текущие направления по решению правовых проблем, связанных с квартирами в России, с акцентом на предлагаемые поправки к Жилищному кодексу Российской Федерации. Отмечено, что апартаменты все чаще признаются в качестве особого вида недвижимости, отличного от жилых домов и обладающего уникальным юридическим статусом. Сделаны выводы о том, что апартаменты имеют уникальную юридическую природу, а также динамично развивающийся правовой статус в современных условиях.

Ключевые слова: статус апартаментов, «жилые» помещения, «нежилые» помещения, «многофункциональные здания и комплексы», жилая застройка.

MILOVANOVA Lada Vyacheslavovna,
Candidate of Law, Associate Professor, Associate Professor of
the Department of Jurisprudence Moscow City University of
Management Government of Moscow named after Y.M. Luzhkov

LEGAL ANALYSIS OF APARTMENT REGULATION AS A SPECIAL TYPE OF LIVING SPACE

Annotation. The author analyzes the legal regulation of apartments in the modern Russian Federation, details the status of "non-residential" premises, presents judicial practice. Identifies a number of problems, the solution of which requires scientific theoretical study and detailing. The author examines the current efforts to solve legal problems related to apartments in Russia, with an emphasis on the proposed amendments to the Housing Code of the Russian Federation. are more often recognized as a special type of real estate that is different from residential buildings and has a unique legal status. It is concluded that apartments have a unique legal nature, as well as a dynamically developing legal status in modern conditions.

Key words: status of apartments, "residential" premises, "non-residential" premises, "multifunctional buildings and complexes", residential development.

На сегодняшний день апартаменты пользуются большой популярностью на рынке недвижимости. Помещения как правило предназначены для временного проживания граждан. Они дешевле обходятся чем квартиры и если человеку необходимо определённое время пожить на конкретной территориальной единице, то в большинстве случаев предпочтение отдадут апартаментам. Однако такие помещения законодатель определяет как «нежилые», что в свою очередь порождает обилие спорных моментов касательно определе-

ния статуса апартаментов.

В нормативных правовых актах Российской Федерации отсутствует регулирование правового статуса апартаментов, что образует множество пробелов в праве. Сейчас практикуется строительство апарт-отелей, которые предназначены для временного проживания граждан. Они также должны отвечать технике безопасности, как и «жилые» помещения, хотя по своей юридической природе являются помещениями «нежилыми». Отсутствие чёткого определения статуса апарта-

ментов и их перекрестие с жилыми помещениям вызывают реакцию граждан и порождают не редко судебные вопросы.

Регулирование правового статуса апарт-апартаментов имеет большое значение на экономику государства, поскольку оказывает влияние на инвестирование в строительство и обслуживание таких помещений, а также зачастую люди приобретают апартаменты не для кратковременного проживания, но и для постоянного места жительства, что в данный момент законодательно невозможно, поскольку помещения признаются «нежилимыми». Таким образом грамотное регулирование правового статуса апартаментов имеет серьезные последствия, оказываемые экономике страны.

В Совете Федерации предлагалось ввести новый вид жилых помещений и определить его как «апартаменты в многофункциональном доме». (В апреле 2021 года группа сенаторов и депутатов внесла в Государственную Думу Российской Федерации законопроект № 1162929-7 о правовом статусе апартаментов в многофункциональных зданиях).

Данный законопроект устанавливал новый статус апартаментов, с возможностью гражданам регистрироваться в них. Внесенные поправки в законодательство должны были повлечь изменения в жилищный, градостроительный и земельный кодексы. Официального опубликования законопроекта не получил, однако по мнению автора это помогло бы решить ряд проблем, связанных со статусом апартаментов. (22 января 2025 года Государственная Дума Российской Федерации отклонила законопроект).

В настоящее время очень актуален вопрос, касающийся спроса на апартаменты гражданами Российской Федерации. Если акцентировать внимание на Москве, то такие объекты недвижимости зачастую размещаются в бизнес-центрах, а также в многоквартирных домах.

Так, руководитель аналитического центра В. Богданюк информирует, «статистические данные на рынке и в практике указывают на конкурентоспособность апартаментов с квартирами в темпе продаж». Такой рост стал заметен ещё в 2014 году и продолжает расти до сих пор.

Как было выше отмечено, апартаментами признано считать теперь не только гостиницы и отели, но и другие нежилые категории, такие как офисные здания и бизнес-центры. На законодательном уровне апартаменты признано считать, как коммерческую нежилую недвижимость, но с возможностью проживания граждан, благодаря наличию всех необходимых удобств.

Существует несколько позиций со стороны юридического сообщества, касательно вопроса

апартаментов как жилых помещений:

1. Апартаменты являются отдельным типом недвижимости и имеют собственный правовой статус. Владельцы могут свободно ими распоряжаться, есть возможность покупки, продажи и сдачи в аренду таких помещений.

2. Учёные-юристы трактуют апартаменты как отдельные жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах или комплексах и независимые от других помещений.

3. Встречаются комментарии, вызванные несогласием юридическим сообществом с некоторыми нормами правового регулирования данного вопроса, и, соответственно, предложения по их улучшению. К примеру, проблемы с застройщиками, в связи с чем обращение к жилищному законодательству, налоговые ставки, особенности эксплуатации и многие другие вопросы.

Куракин А.С. в своей работе «правовое регулирование апартаментов в России: проблемы и перспективы»⁵ отметил, что зарубежное законодательство использует термин «апартаменты» в различных контекстах, но не даёт полного понимания их правового статуса. При проведении сравнительного анализа в качестве примера часто используются романо-германские страны, где комнаты или отдельные помещения в жилом объекте классифицируются как апартаменты [1, с. 4].

Еще в 2016 году Правительством Москвы было вынесено Постановление, согласно которому апартаменты включаются в специальный реестр, о чём также указано в работе Цуканова Е.Ю. и Придатко Е.А. [2, с. 5].

Так, апартаменты запрещено использовать в предпринимательской деятельности, помимо этого площадь апартаментов должна составлять не менее 300 квадратных метра и запрещено эксплуатировать апартаменты как организацию. Такие изменения вызвали больше вопросов, чем было до этого, соответственно увеличилось число судебных споров.

Мнения учёных-юристов разделились. Одни предлагают запретить проживание в жилых помещениях, другие, требуют, что «следует дополнить Жилищный кодекс Российской Федерации нормой, в которой будет указано, что апартаменты не являются жилым помещением», другие участники юридических споров предлагают вовсе запретить проживание в нежилых помещениях.

Также важно отметить, что при покупке апартаментов нельзя будет использовать материнские или военные сертификаты, предназначенные для улучшения жилищных условий. Помимо этого, в обязанности застройщика не входит обеспечение жилищного комплекса объектами инфраструктуры, по типу детских садов, школ, магазинов и тому

подобных. То есть, строительные нормы и правила не распространяются на апартаменты, а значит в случае возникновения проблем с соседями, сослаться на жилищный регламент не получится [3, с. 2].

Появление в российском законодательстве понятия «многофункциональные здания и комплексы», объединяющего жилые и нежилые компоненты, вводит новый уровень сложности в дискуссию о апартаментах: правовой статус зданий, в которых они расположены, и потенциальное сосуществование различных типов жилья в этих структурах ещё больше усложняет ситуацию. Это обстоятельство поднимает вопросы о конкретных нормативных актах, регулирующих деятельность этих зданий, в частности, в отношении стандартов пожарной безопасности в жилых помещениях.

Возникает вопрос: как эти сооружения влияют на существующие определения и правила, касающиеся апартаментов, арендуемого жилья и традиционных жилых помещений?

Этот меняющийся ландшафт требует тщательного юридического анализа для обеспечения ясности, безопасности и надлежащего соблюдения нормативных актов в этих сложных условиях. Самое главное ограничение апартаментов – невозможность в них прописаться. Постоянная прописка по месту жительства играет большую роль в жизни гражданина, и, когда человек лишён штампа о постоянной прописке, он также теряет право на получение определённых государственных привилегий.

Так, например, проживая в апартаментах, без прописки соответственно, гражданин обделён правом на получение льгот, привязки к бесплатной государственной поликлиники, могут возникнуть проблемы с работой, а также с устройством детей в образовательные учреждения. Обладатели квартир подобных проблем не испытывают, законодательно они проживают в жилом помещении.

Необходимо уделить внимание ещё одной важной особенности, связанной с приобретением апартаментов. При заключении договора долевого участия, по которому покупатель недвижимости с апартаментами отдаёт свою долю застройщику, как и с жилыми помещениями обязательна регистрация в Росреестре, а также обеспечение полного соответствия договору по защите и качеству построенной недвижимости.

В случае, если застройщик квартир стал банкротом, покупатели могут компенсировать вложенные средства за счёт Фонда прав дольщиков, или же получить квартиру от другого застройщика. Ситуация с апартаментами выглядит сложнее. Покупатели могут востребовать от застройщика денежной компенсации, однако получить её не

всегда удаётся, поскольку в законе о банкротстве сказано про нежилые помещения, но термин «апартаменты» не указывается.

Согласно законодательству, машино-места и нежилые помещения площадью не более квадратных метров получают денежную компенсацию или готовые помещения, а собственники апартаментов, которые площадью более квадратных метров, требовать новой площади не могут, но предоставляется возможным получить денежные средства.

Рассмотрим конкретные практические последствия, вытекающие из классификации апартаментов как нежилых помещений. Дается чёткое представление о недостатках, с которыми сталкиваются владельцы апартаментов, и подчёркиваются потенциальные риски, связанные с этой правовой неопределённостью.

Основные выводы включают:

- более высокие расходы на коммунальные услуги: владельцы апартаментов часто сталкиваются с более высокими счетами за коммунальные услуги на 15–30% по сравнению с жилыми помещениями из-за их нежилой категории;

- право на налоговые вычеты: налоговый вычет в размере 13%³, доступный покупателям жилья, не распространяется на апартаменты, что увеличивает финансовое бремя;

- менее строгие строительные нормы и правила: смягчённые строительные стандарты для коммерческой недвижимости приводят к тому, что в апартаментах потенциально отсутствует надлежащая звукоизоляция, инсоляция и соблюдение требований санитарно-эпидемиологической безопасности, что ставит под угрозу благополучие жильцов;

- отсутствие обязательств по социальной инфраструктуре: застройщики не обязаны обеспечивать социальную инфраструктуру в районах с многоквартирными домами, несмотря на их жилое использование;

- ограничения по постоянной регистрации (в большинстве апартаментов регистрация по месту жительства невозможна, что затрудняет доступ к основным общественным услугам и льготам);

- отсутствие прав членов семьи (члены семьи владельцев апартаментов не обладают такой же правовой защитой и правами, как те, кто проживает в жилых домах).

Таким образом, несмотря на эти недостатки, признаётся финансовая привлекательность апартаментов из-за их более низкой покупной цены и потенциального дохода от сдачи в аренду. Однако настоятельно необходимо провести законодательную реформу для переклассификации апартаментов в жилые помещения. Такая реклассификация предоставит владельцам апартаментов равные

права и защиту, обеспечит соблюдение стандартов безопасности и создаст более справедливый и прозрачный рынок жилья.

Следующим, не менее спорным вопросом служит обращение судов к закону «О защите прав потребителей». Обратимся к судебной практике. Собственница апартamentов заключила договор строительного подряда с индивидуальным предпринимателем, который должен был выполнить ремонт в указанные сроки. Подрядчик не уложился во времени, и собственница решила взыскать с него неустойку, однако судами было отказано. [4, с. 3].

В решении суд указал, что в подобных спорных правоотношениях, относящийся к нежилым помещениям, не применяется закон «О защите прав потребителей», следовательно собственница не могла претендовать на неустойку. Однако Верховным судом решение одобрено не было, поскольку судебные инстанции должны разобраться с какой целью был выполнен ремонт. Если ремонт не связан с предпринимательской деятельностью, тогда, ссылаясь на дело No 78-КГ20-66- К31, закон «О защите прав потребителей» будет применим.

Подобные судебные споры возникают часто, и практика ссылается на то, что к апартamentам, заведомо относящимся к нежилым помещениям, закон «О защите прав потребителей» применяться не будет. В связи с этим, существует стойкая необходимость внесения корректировки, как к апартamentам в составе нежилых помещений, так и к закону «О защите прав потребителей». Таким образом, для решения данной проблемы предлагается приравнять статус апартamentов к жилым помещениям, для того чтобы закон «О защите прав потребителей» непосредственно распространялся и на апартamentы.

Следующее направление, это эксплуатация апартamentов, которая включает в себя следующие особенности:

1. Владельцы апартamentов могут использовать их не только для проживания, но и для сдачи в аренду и субаренду, но только с согласия арендодателя.

2. Владельцы апартamentов помимо распоряжения имуществом, так же могут осуществлять ремонтные работы.

3. Арендатор обязан поддерживать порядок в апартаментах и осуществлять расходы на собственные нужды за свой счёт.

Запрещена организация азартных игр, а также участие в них. Налог на апартamentы выше, чем на имущество и коммунальные услуги.

Таким образом, анализ законодательства правового регулирования апартamentов показал, что вопросы регулирования апартamentов как жи-

лых помещений имеют пробелы в праве, данная система ещё недоработана и, несмотря на все внесения в правовые акты, апартamentы нуждаются в усовершенствовании.

Автором предлагается практическое решение проблемы правовой неопределённости, связанной с апартаментами в России: внесение поправок в Земельный кодекс, позволяющих переоборудовать квартиры в жилые помещения. Ключевым условием для такого переоборудования является то, что земля, используемая для строительства здания с апартаментами, должна соответствовать существующим требованиям к жилой застройке.

Гарантируется, что в апартаментах, предназначенных для проживания, расположенных в районах, пригодных для длительного проживания, будет оснащена вся необходимая инфраструктура. Предлагаемая поправка представляет собой прагматичный подход к устранению разрыва между действующей правовой базой и практическими реалиями использования апартamentов.

Предоставляя законный путь для их переоборудования в жилые помещения, проект признаёт растущий спрос на апартamentы в качестве основного места жительства и предлагает механизм приведения их правового статуса в соответствие с их фактическим назначением.

Такое решение способно решить многие проблемы, с которыми в настоящее время сталкиваются владельцы апартamentов и жильцы, включая доступ к жилищным правам, правовую защиту и соответствующие налоговые льготы. Однако его успешная реализация требует тщательного рассмотрения критериев пригодности земельных участков и разработки чёткого и эффективного процесса преобразования.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, автором кратко излагаются ключевые проблемы, связанные с апартаментами, и предлагается потенциальное решение. Указывается, что, хотя временная регистрация в квартирах позволяет жильцам избежать юридических санкций, она не предоставляет им полного доступа к правам и свободам граждан, подчёркивая неадекватность их нынешнего правового статуса.

Говорится о противоречивом характере апартamentов: они обладают характеристиками жилых помещений и в то же время относятся к категории нежилой или коммерческой недвижимости. Это несоответствие требует внесения изменений в законодательство для устранения неясности и обеспечения юридической ясности.

Список литературы:

- [1] Куракин А.С. Правовое регулирование

апартаментов в России: проблемы и перспективы, 2024. - 214 с.

[2] Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объектов недвижимости // *НОМОТНЕТИКА: Философия. Социология. Право*, 2020. № 117. 15 с.

[3] Дядькин Д.С., Усольцева Н.А. Проблемы определения статуса апартаментов в качестве помещений для проживания граждан, 2025. – 112с.

[4] Манаенков К.Л. Правовой статус апартаментов. Проблемные вопросы судебной практики // *Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки*, 2025. - 33 с.

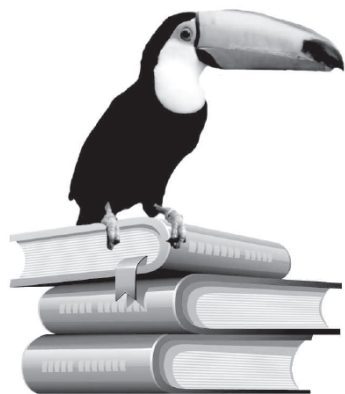
References:

[1] Kurakin A.S. Legal regulation of apartments in Russia: problems and prospects, 2024. - 214 p.

[2] Tsukanova E.Yu., Pridatko E.A. On the legal status of apartments as real estate // *NOMOTNETIKA: Philosophy. Sociology. Law*, 2020. No. 117. 15 p.

[3] Dyadkin D.S., Usoltseva N.A. Problems of determining the status of apartments as premises for residential purposes, 2025. - 112 p.

[4] Manaenkov K.L. Legal status of apartments. Problematic issues of judicial practice // *Humanitarian, socio-economic and social sciences*, 2025. - 33 p.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.