**Практика и основные тенденции развития рынка апартаментов в Российской Федерации**

Рынок апартаментов - явление для современной практики строительства не новое, но при этом, весьма актуальное. Это обусловлено значительными объемами строительства апартаментов в крупнейших российский городах и востребованностью такого типа объектов недвижимости у граждан – потребителей. При этом действующее жилищное законодательство, устанавливающее виды жилых помещений, юридически не распространяется на апартаменты, поскольку такие помещения не подпадают под понятие «квартира» и являются нежилыми помещениями.

**Ключевой проблемой** развития рынка апартаментов в России является то, что в настоящее время по-прежнему остается нерешенным вопрос о правовом статусе апартаментов, что вызывает множество проблем на практике. Российское законодательство по-прежнему рассматривает апартаменты как нежилые помещения, и, не смотря на наличие множества законодательных инициатив, в настоящее время по-прежнему не регулирует сложившиеся практические отношения на рынке апартаментов, широко используемых гражданами для постоянного проживания.

**Целью** исследования является оценка правовых условий развития рынка апартаментов в России. За последние несколько лет спрос на апартаменты значительно вырос, поскольку данный сегмент по всем параметрам начал конкурировать с квартирами.

В рамках исследования были выполнены **следующие задачи:**

1) дана оценка текущему месту апартаментов в действующей системе законодательного регулирования;

2) проанализирована судебная практика, связанная со строительством/ использованием апартаментов;

3) представлено содержание основных правовых инициатив, направленных на закрепление особенностей регулирования строительства/использования апартаментов в законодательстве РФ;

4) оценены перспективы развития рынка апартаментов с точки зрения механизма удовлетворения жилищной потребности граждан.

**Основными результатами** исследования явились следующие положения:

1) количество судебных споров, имеющих своим предметом отношения по поводу апартаментов по итогам 2017 года, по отношению к 2013 году возросло более чем в два раза, что свидетельствует о еще более возросшей актуальности апартаментов как формата удовлетворения жилищной потребности граждан;

2) до сих пор правовые инициативы, направленные на «легализацию» апартаментов путем закрепления норм о возможности использования их для постоянного проживания граждан в потребительских целях, не нашли законодательного оформления. Это обусловлено противоречивостью самого формата апартаментов, а также целым рядом ограничений требований, предусмотренных жилищным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим и иными сферами законодательства;

3) перспективы развития рынка апартаментов в России неоднозначны. Этот рынок весьма специфичен, и поэтому имеет тенденции к развитию лишь в отдельных городах с высоким уровнем экономического развития и спроса на жилье в центральных районах (г. Москва, г. Санкт-Петербург, г. Екатеринбург). С одной стороны в условиях несогласованных градостроительной и жилищной политик в городах, отсутствия приоритетов территориального развития, функционального использования территорий продолжает происходить хаотизация пространственного развития, в том числе обусловленная принятием точечных решений по реализации строительных проектов в формате создания «апартаментов», что следовало однозначно пресечь на законодательном уровень. Однако, с другой стороны, экономически указанный сегмент крайне привлекателен как для девелопера, так и для граждан, и в отсутствии четкого законодательного запрета на строительство апартаментов по-прежнему будет существовать и развиваться.

Спрос на апартаменты продолжает существовать на достаточно высоком уровне, а, значит, рано или поздно законодатель будет вынужден вынести «вердикт» правовому статусу апартаментов.