

**Развитие рынка апартментов как пример неэффективной  
градостроительной политики**

**Т.Д. Полиди**

исполнительный директор Фонда «Институт экономики города», директор направления «Рынок недвижимости» (г. Москва), polidi@urbanecomomics.ru

**Т.К. Байкова**

ведущий юрисконсульт направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города», кандидат юридических наук (г. Москва)

**Е.В. Игуменов**

юрисконсульт направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

Авторами статьи выявлены правовые проблемы, возникающие в связи с развитием рынка апартментов. Описан рынок апартментов, в том числе приведена динамика объема предложения на первичном рынке жилья в многоквартирных домах и апартментов в городе Москве, распределение объемов предложения апартментов по административным округам города Москвы, соотношение цены 1 квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах и апартментов в зависимости от административного округа города Москвы. В статье проведен правовой анализ статуса апартментов и анализ причин развития рынка апартментов.

*T.D. Polidi, T.K. Baykova, E.V. Igumenov.* **THE DEVELOPMENT OF  
APARTMENT-MARKET AS THE EXAMPLE OF WEAK URBAN  
PLANNING POLICY**

The authors of the article identify the legal issues arising because of the apartment-market development. The article describes the apartment-market, including performance indicators of the scope of proposal in the primary housing market in apartment buildings and apartments in Moscow-city; the volume distribution of apartments proposal on administrative districts of Moscow-city, the price relation for 1 square meter of total apartment space in apartment buildings and apartments depends on the administrative district of Moscow. The articles analyses the legal status of the apartments and the reasons for the apartment market development.

**Ключевые слова:** рынок апартментов, цены на апартменты, доля апартментов на рынке недвижимости, налогообложение апартментов, апартменты квартирного типа, апартменты гостиничного типа; apartments; apartment-market, the status of apartment, housing, quasi-hosing.

## Описание рынка апартментов

Масштабное развитие рынка апартментов в крупных городах – явление достаточно новое. Активное развитие этого сегмента рынка недвижимости в крупных российских городах наблюдается в течение последних 5 лет.

Апартменты – это нежилые помещения, которые, однако, продаются как жилье, а значит, конкурируют на рынке жилья с жилыми помещениями.

За последние несколько лет спрос на апартменты стал стремительно расти, так как указанный сегмент по всем параметрам начал конкурировать с квартирами. В доступной аналитической информации содержатся показатели объема предложения и средних цен на апартменты преимущественно в городе Москве, где рынок апартментов – наиболее динамично развивается и востребован (в отношении Москвы, в отличие от других городов, существует статистика по указанным параметрам). Также в этом разделе приведена информация об объемах строительства апартментов в городах Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

На рисунке 1 представлена динамика объема предложения на первичном рынке жилья (квартиры в многоквартирных домах) и рынке апартментов в городе Москве. Как показано на рисунке 1, за 2 года (с 2012 по 2014 год) в столице объем предложения апартментов существенно возрос – с 104,4 до 616,7 тысячи квадратных метров, то есть в 6 раз, тогда как предложение квартир увеличилось лишь в 1,6 раза. За указанный период происходило замещение квартир апартментами – если во II квартале 2012 года объем предлагаемых к продаже апартментов был равен 12 процентам от объема предлагаемых к продаже квартир, то в IV квартале 2014 года этот показатель составил уже 44 процента.

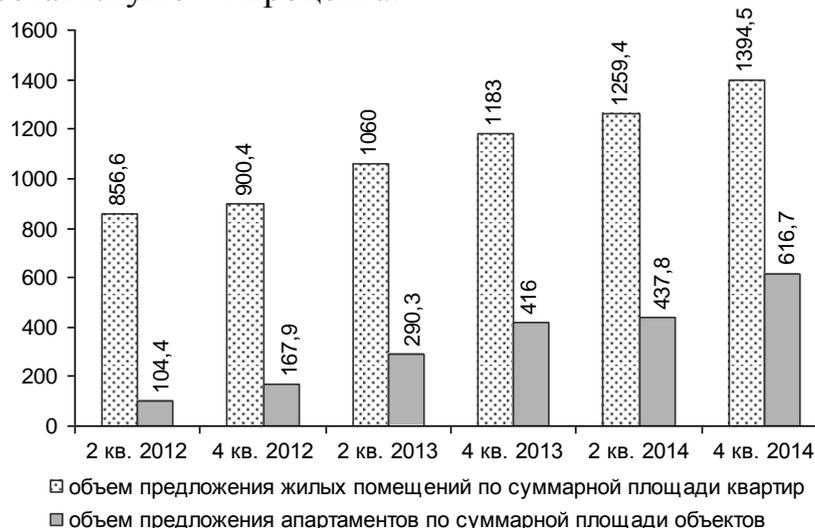


Рис. 1. Динамика объема предложения на первичном рынке жилья в многоквартирных домах и апартментов в городе Москве, тыс. кв. м <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Est-a-Tet. Обзор рынка новостроек Москвы. Итоговый отчет за 2014 год. С. 3.

Рынок «апартаментов» в Санкт-Петербурге начал развиваться несколько позднее, чем в Москве, но также стал активно формироваться. По состоянию на конец 2014 года объем ввода апартаментов составил примерно 5 процентов от общего объема ввода жилья<sup>2</sup>.

В Екатеринбурге доля апартаментов на рынке недвижимости занимает около 7 процентов и продолжает расти. Указанный объем за последние 2 года увеличился в 4 раза и в 2014 году превысил отметку в 200 тысяч квадратных метров площади<sup>3</sup>. Экспертами прогнозируется рост объема предложения апартаментов на рынке жилья до 20 процентов. Это обусловлено тем, что в центральной части Екатеринбурга имеются свободные площадки, предназначенные для коммерческого строительства, где строительство апартаментов чрезвычайно привлекательно для застройщиков.

Согласно статистическим данным строительство апартаментов тяготеет к центральным частям городов, чем ближе к центру они располагаются, тем выше их стоимость.

На рисунке 2 представлено распределение объемов предложения апартаментов по административным округам города Москвы.<sup>4</sup>

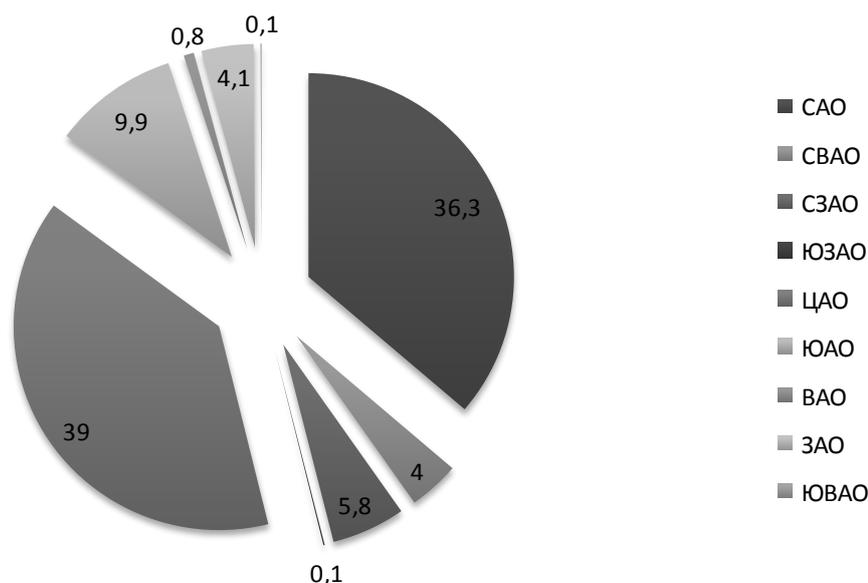


Рис. 2. Структура предложения апартаментов по административным округам города Москвы по состоянию на IV квартал 2014 года, %<sup>5</sup>

Основной объем предложения сконцентрирован в Центральном и Северном административных округах. Сосредоточение в северной части столицы значительной доли апартаментов обусловлено фактом

<sup>2</sup> Nai-Besar. Обзор рынка апартаментов за IV квартал 2014 года. С. 9.

<sup>3</sup> URL: <http://upn.ru/analytics/1793/2014/12/15751.htm>

<sup>4</sup> За исключением Зеленоградского административного округа

<sup>5</sup> Est-a-Tet. Обзор рынка новостроек Москвы. Итоговый отчет за 2014 год. С. 25.

расположения на указанной территории неиспользуемых зданий производственного назначения, которые реконструируются под коммерческую и офисную недвижимость с жилой функцией, а также хорошей транспортной доступностью (Дмитровское, Волоколамское и Ленинградское шоссе). Кроме того, в границах округа осуществляется строительство нескольких новых станций метрополитена, что также способствует повышению транспортной доступности указанных территорий. Бóльшая по сравнению с другими округами доля апартментов предлагается в Южном административном округе, поскольку на относящихся к нему территориях осуществляется наибольшее по масштабам строительство. Наличие промышленных зон также делает территорию Южного административного округа привлекательной с точки зрения реализации проектов по размещению апартментов.

Преимущественно в центральных районах располагаются апартменты и в городе Санкт-Петербурге (см. рис. 3).

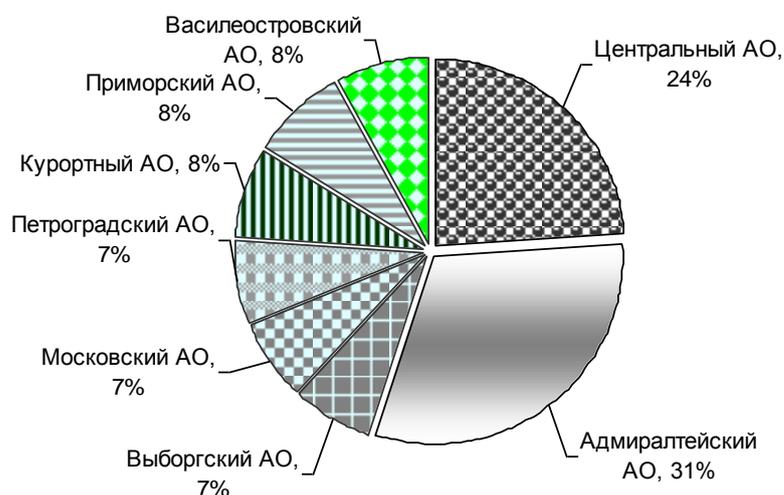


Рис. 3. Структура предложения апартментов по административным округам (АО) в городе Санкт-Петербурге по состоянию на IV квартал 2014 года <sup>6</sup>

Основной объем апартментов сосредоточен в Центральном и Адмиралтейском районах Санкт-Петербурга. Вместе с тем в последние несколько лет география строительства апартментов расширяется на соседние Выборгский и Московский районы города.

Что касается Екатеринбурга, то экспертами отмечается, что доля апартментов в центре города составляет более 50 процентов от объемов строительства жилья<sup>7</sup>. Наиболее известным проектом, включающим апартменты различных классов комфортности, является «Екатеринбург-Сити» (Башня «Исеть»).

На рисунке 4 представлено соотношение средней цены 1 квадратного метра площади квартир в многоквартирных домах и апартментов в зависимости от административного округа города Москвы. Данные

<sup>6</sup> Nai-Becar. Обзор рынка апартментов за IV квартал 2014 года. С. 9.

<sup>7</sup> URL: <http://upn.ru/analytics/1793/2014/12/15636.htm>

приведены с учетом показателей стоимости элитного сегмента апартаментов.

Средняя цена 1 квадратного метра апартаментов в столице по состоянию на конец 2014 года составила около 230,8 тысячи рублей за 1 квадратный метр, что примерно на 15 процентов ниже показателя средней стоимости 1 квадратного метра жилья. В некоторых районах Москвы этот разрыв еще выше – в Юго-Западном округе апартаменты дешевле квартир на 40 процентов, в Западном – на 34 процента. Такие ценовые преимущества позволяют апартаментам выигрывать конкуренцию с жильем.

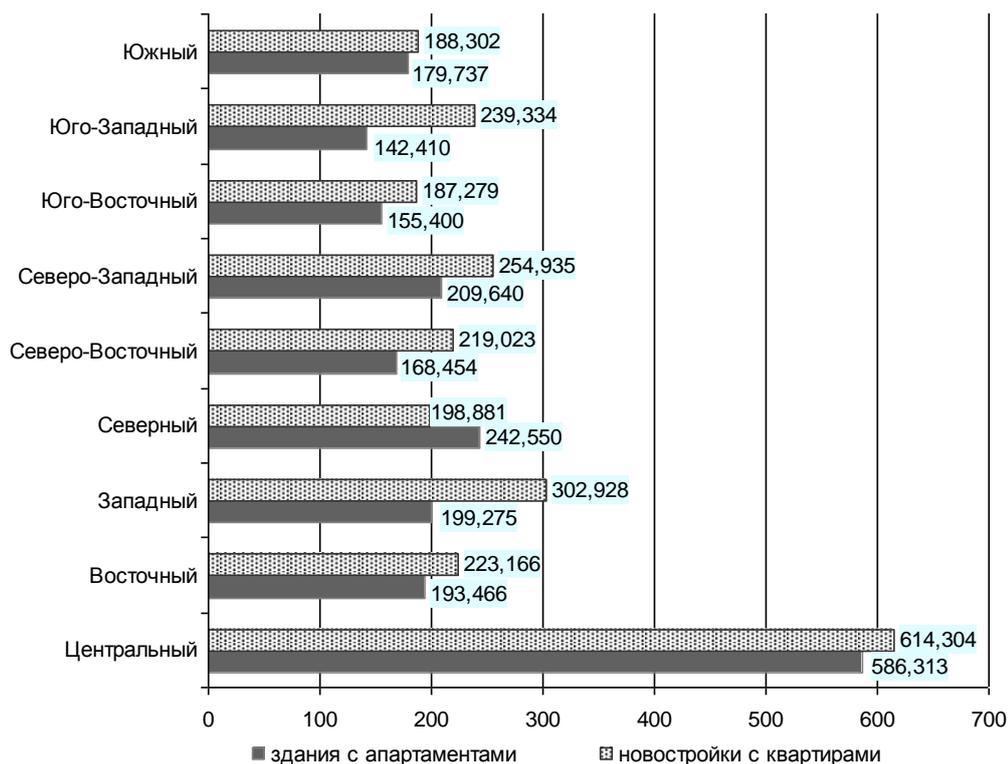


Рис. 4. Соотношение цены 1 квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах и апартаментов в зависимости от административного округа города Москвы, тыс. р./кв. м<sup>8</sup>

На рисунке 5 показано, как менялась стоимость (в рублях) 1 квадратного метра апартаментов по отношению к стоимости 1 квадратного метра квартиры в многоквартирных домах в 2012–2014 годах.

Начиная с III квартала 2013 года средний показатель стоимости 1 квадратного метра жилья в виде апартаментов превышает средний показатель стоимости 1 квадратного метра жилья в виде квартир в многоквартирных домах. По состоянию на конец 2014 года указанная разница составляет около 65 тысяч рублей (около 21 процента).

На первый взгляд это противоречит приведенному нами выводу о более низкой стоимости апартаментов по сравнению с квартирами. Это

<sup>8</sup> URL: <http://www.irm.ru/articles/38236.html>

кажущееся противоречие может быть объяснено следующим.

Апартаменты строятся преимущественно в центральных, относительно более дорогих кварталах города, причем преимущественно строятся «дорогие» апартаменты при том, что земельные участки, предусматривающие жилищное строительство, именно в центральных кварталах города практически отсутствуют. Строительство многоквартирных домов в формате комплексного освоения территории перемещается на периферию (в пригородные «недорогие» районы). При этом стоимость квартир в периферийных районах уступает стоимости апартаментов в центрах городов. Таким образом, получается, что разница в стоимости 1 квадратного метра площади сравниваемых типов объектов обусловлена расположением строительства – средняя цена апартаментов, сосредоточенных в центрах городов, является более высокой, чем цена квартир, реализуемых преимущественно в периферийных частях городов.

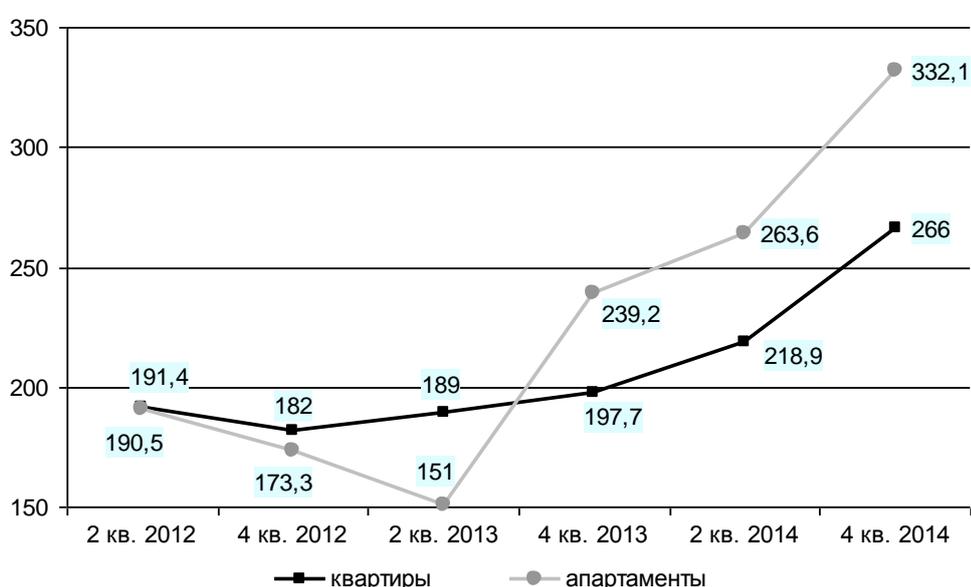


Рис. 5. Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке жилья в виде квартир в многоквартирных домах и апартаментов в городе Москве (без учета элитного сегмента), тыс. р./кв. м<sup>9</sup>

Средняя цена одного квадратного метра апартаментов в Санкт-Петербурге по итогам 2014 года составляет 181,7 рубля за 1 квадратный метр<sup>10</sup>, а в Екатеринбурге – в среднем 100,5 тысячи рублей за 1 квадратный метр<sup>11</sup>.

Вместе с тем будущие расходы собственников апартаментов на их эксплуатацию существенно выше, чем собственников квартир. К расходам на эксплуатацию относятся затраты на коммунальные услуги, оплату услуг управляющей компании, а также налоги на имущество и землю. По оценкам

<sup>9</sup> Est-a-Tet. Обзор рынка новостроек Москвы. Итоговый отчет за 2014 год. С. 5.

<sup>10</sup> Nai-Besar. Обзор рынка апартаментов за IV квартал 2014 года. С. 8.

<sup>11</sup> URL: <http://www.irm.ru/articles/36694.html>

экспертов, например, в Центральном административном округе такие затраты на жилье в среднем составляют 150 рублей за 1 квадратный метр, для апартментов их стоимость варьируется от 180 до 190 рублей за 1 квадратный метр<sup>12</sup>.

В таблице приведены данные о средней величине стоимости коммунальных платежей в апартментах и квартирах.

#### Сравнение коммунальных платежей в «апартментах» и квартирах<sup>13</sup>

<b>Вид коммунальных услуг</b>	<b>Апартменты</b>	<b>Квартира</b>	<b>Превышение показателя по апартментам над показателем по квартирам, %</b>
Электричество, р./кВт.ч	3,83	2,81	36,3
Водоснабжение, р./м <sup>3</sup>	29,91	26,75	11,8
Водоотведение, р./м <sup>3</sup>	20,53	19	8
Отопление, р./Гкал	1 800	1 440,5	25

Кроме того, собственников апартментов вынуждают оплачивать дополнительные услуги «сервисного» характера (охрана, консьержка, уборка помещений, стоянка автомобиля и т. п.). Собственниками апартментов привлекается управляющая компания, отвечающая за эксплуатацию здания, ремонт общего имущества, а также самостоятельно определяющая стоимость коммунальных услуг. В совокупности такая «коммуналка» может превышать стоимость услуг в жилых помещениях в 2 и более раз.

Налогообложение апартментов осуществляется по более высоким процентным ставкам, чем жилых помещений. На апартменты как на нежилые помещения не распространяются меры социальной поддержки граждан при приобретении и использовании жилья, а именно:

- налоговый вычет по налогу на имущество физических лиц;
- имущественные налоговые вычеты при приобретении жилых помещений.

Кроме более высоких текущих расходов, граждане – собственники апартментов не имеют права регистрации по месту жительства<sup>14</sup> в апартментах, что, однако, не лишает их конституционных прав в

<sup>12</sup> URL: <http://realty.rbc.ru/experts/12/02/2015/562949993979952.shtml>

<sup>13</sup> URL: <http://www.garant.ru/article/567202/>

<sup>14</sup> Согласно пункту 26.1 приказа Федеральной миграционной службы от 11 сентября 2012 года № 288 «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» «гражданин представляет лицам, ответственным за регистрацию,... документ, являющийся основанием для вселения в жилое помещение (заявление лица (лиц), предоставившего гражданину жилое помещение, договор, свидетельство о государственной регистрации права (права собственности на жилое помещение), решение суда о признании права пользования жилым помещением либо иной документ или его надлежащим образом заверенная копия, подтверждающие наличие права пользования жилым помещением)».

социальном секторе, но ограничивает транспортную доступность к объектам социальной инфраструктуры. Проживание в нежилых помещениях вынуждает собственников апартаментов пользоваться социальными благами за пределами района, в котором они проживают, что влечет дополнительные издержки.

### **Правовой анализ статуса апартаментов**

Российское законодательство рассматривает апартаменты как нежилые помещения и в настоящее время не регулирует сложившиеся практические отношения на достаточно развитом рынке апартаментов, широко используемых гражданами для постоянного проживания.

Статья 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), устанавливающая перечень видов жилых помещений, не распространяется на апартаменты, поскольку такие помещения не подпадают под понятие «квартира». Согласно части 3 статьи 16 ЖК РФ квартирой признается «структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении». Поскольку апартаменты располагаются в нежилых зданиях, не являющихся многоквартирными домами, юридически апартаменты жилыми помещениями не являются.

Аналогичная проблема существует и относительно правового статуса зданий с апартаментами. Жилищное законодательство Российской Федерации, в том числе ЖК РФ, оперирует двумя понятиями, предполагающими жилой характер использования здания – «многоквартирный дом» и «жилой дом». Под жилым домом, согласно части 2 статьи 16 ЖК РФ, понимается «индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании». Определение многоквартирного дома в ЖК РФ не содержится, оно указано в постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 47), согласно которому «многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме». Среди прочего, юридическая порочность приведенного определения в том, что понятие «многоквартирный дом» определено через понятие «квартира», в то время как понятие «квартира»

определено через понятие «многоквартирный дом». Кроме того, необходимо отметить, что системный анализ жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что понятие «многоквартирный дом» используется не для определения типа здания, а для определения правового режима совокупности квартир и помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Законодательство о градостроительной деятельности оперирует понятием «многоквартирный дом» как типом здания жилого назначения, а также вводит еще один тип здания жилого назначения – жилой дом блокированной застройки.

Иные виды зданий жилого назначения в российском законодательстве не указаны. В связи с этим согласно существующему законодательству юридически нежилые здания с апартаментами не являются ни многоквартирными домами, ни жилыми домами, ни жилыми домами блокированной застройки. Соответственно, на здания, изначально возводимые как объекты капитального строительства нежилого назначения, распространяются нормы градостроительного законодательства и законодательства о техническом регулировании, предусмотренные для соответствующих нежилых объектов, но не распространяются нормы жилищного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности и законодательства о техническом регулировании, предусмотренные для объектов жилого назначения.

Отсутствие законодательного регулирования особого статуса зданий с апартаментами привело к появлению законодательных пробелов в регулировании вопросов их строительства и проектирования. Поскольку специальные требования, в том числе градостроительные, к проектированию и строительству таких зданий до недавнего времени не предусматривались, на практике их проектирование и строительство осуществлялись с соблюдением правил, предусмотренных для проектирования и строительства нежилых зданий.

В 2014 году Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации разработан Свод правил СП 00.13330.2014 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования», утвержденный приказом этого министерства от 7 августа 2014 года №440/пр (далее также – СП 00.13330.2014), направленный на урегулирование вопросов, связанных с проектированием многофункциональных зданий. В настоящее время указанный Свод правил является единственным документом, регулирующим часть вопросов особого правового статуса многофункциональных зданий, в которых в том числе могут быть жилые помещения в виде апартаментов квартирного типа, апартаментов гостиничного типа и квартир общежитий квартирного типа, пентхаузов. В условиях стремительно растущего рынка апартаментов подобный уровень и объем регулирования является недостаточным. Тем более что СП 00.13330.2014 не включен в перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе

обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>15</sup>.

Проблемы градостроительного характера, возникающие при возведении зданий с апартаментами, до настоящего времени не разрешены, несмотря на наличие серьезных практических коллизий в этой сфере. Здания с апартаментами, предназначенными для проживания, возводятся в зонах, не предполагающих жилую застройку. Нормами градостроительного законодательства и требованиями градостроительного зонирования строительство многофункциональных зданий с апартаментами отдельно не регулируется.

Так, статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) урегулированы виды и состав территориальных зон: «в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны рекреационного назначения ... и иные виды территориальных зон».

Согласно указанной статье в состав жилых зон могут включаться зоны застройки индивидуальными жилыми домами, зоны застройки малоэтажными жилыми домами, зоны застройки среднеэтажными жилыми домами, зоны застройки многоэтажными жилыми домами, зоны жилой застройки иных видов. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Также в состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства. Таким образом, возведение в жилых зонах зданий с апартаментами не отвечает требованиям законодательства о градостроительной деятельности, поскольку такие здания не признаются жилыми объектами и не подпадают под понятие объектов социального назначения.

В состав общественно-деловых зон могут включаться зоны делового, общественного и коммерческого назначения, зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения, зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, общественно-деловые зоны и т. д. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального

---

<sup>15</sup>Постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"»

и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи. Таким образом, существующее законодательство о градостроительной деятельности также препятствует возведению зданий с апартаментами в общественно-деловых зонах. Поскольку в настоящее время практика их проектирования и строительства в названных зонах основана на требованиях, предъявляемых к нежилым зданиям, при признании зданий с апартаментами многофункциональными зданиями указанные градостроительные требования также будут нарушены.

Еще более серьезной проблемой является строительство зданий с апартаментами с прямым нарушением законодательства. Так, нередки случаи, когда здания с апартаментами, предназначенными для постоянного проживания, размещаются в рекреационных зонах. Согласно статье 35 ГрК РФ в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. Пользуясь этой нормой, застройщики возводят здания с апартаментами как туристические объекты, например, как апартамент-отели, продавая затем отдельные помещения в таком здании или отчуждая долю в праве собственности на такие здания.

Ситуация со строительством и использованием апартаментов усугубляется отсутствием прямого запрета в жилищном законодательстве на проживание граждан в нежилых помещениях и санкций за проживание в нежилых помещениях. Сегодня запрет подобных действий сформулирован в российском законодательстве весьма неоднозначно. Прежде всего запрет таких действий отсутствует в жилищном законодательстве, хотя некоторым образом закреплен в смежном законодательстве – законодательстве о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В частности, в части 2 статьи 23 Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» устанавливается, что «предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается». При этом на практике контролирующими органами указанная норма к регулированию отношений, связанных с владением, использованием и распоряжением апартаментами, не применяется. На практике административная ответственность по статье 6<sup>4</sup> Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях «Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации

жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта» наступает при нарушении требований конкретного СанПиНа. Соответствующие же СанПиНы не содержат четкого запрета на проживание граждан в нежилых помещениях, принадлежащих им на праве собственности. В частности, такой запрет отсутствует в СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», а также в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278 и СанПиН 2.1.2.2645.

Также законодательство Российской Федерации не предусматривает самостоятельное регулирование комплекса прав и обязанностей собственников апартаментов в части их фактического использования, отличного от комплекса прав и обязанностей по использованию собственниками иных нежилых помещений в том же здании.

Сложившаяся ситуация порождает противостояние между двумя группами собственников в одном здании – собственниками, использующими апартаменты как жилье, и собственниками, использующими апартаменты для предпринимательской деятельности (например, для сдачи в аренду под офисы). Особенно острые ситуации возникают при размещении таких нежилых помещений на одном этаже здания. Формально собственник апартаментов, сдающий их в аренду под офис, является законопослушным, поскольку использует такие апартаменты в соответствии с их юридическим статусом «нежилое помещение». Однако на практике такая законопослушность может нарушать интересы собственников апартаментов, используемых для постоянного проживания, поскольку нередко инженерные системы зданий с апартаментами (или даже инженерные системы «блоков» апартаментов) не рассчитаны на реальное их использование в качестве нежилого (офисного) помещения. В то же время нарушаются интересы собственника, не имеющего возможности использовать апартаменты как офисное помещение по причине «слабости» инженерных систем, поскольку такой собственник в значительной мере лишается того, на что он вправе рассчитывать, приобретая нежилое помещение. Анализ соответствующей судебной практики подтверждает наличие значительного количества исков, связанных со спорами между собственниками апартаментов, использующихся для постоянного проживания, и собственниками апартаментов, использующихся в качестве офисных помещений<sup>16</sup>.

Дальнейшее игнорирование законодателем сложившейся системы общественных отношений по поводу апартаментов может привести к нарушениям интересов собственников указанных помещений, а также к ущемлению прав третьих лиц – правообладателей иных помещений в зданиях с апартаментами.

---

<sup>16</sup> См., например:

апелляционное определение Московского городского суда от 28 мая 2013 года № 11-14206/13;

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 ноября 2012 года № 09АП-32741/12.

Российское законодательство не уделяет достаточного внимания вопросам правового режима и управления помещениями и оборудованием общего пользования в нежилых зданиях, в том числе в зданиях с апартаментами. В отличие от установленного в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) и ЖК РФ правового режима общего имущества в таком доме в законодательстве отсутствуют прямые нормы, регулирующие правовой режим аналогичных помещений и оборудования общего пользования в нежилых зданиях. Также не существуют нормы, обязывающие всех собственников любых помещений в нежилом здании обеспечивать управление помещениями и оборудованием общего пользования в нежилых зданиях, например, привлекать к управлению управляющую компанию, хотя подобная практика распространена повсеместно. Сложившиеся отношения в рассматриваемой сфере основываются на толковании закона, в частности, на толковании норм статьи 210 ГК РФ о бремени содержания имущества. Некоторые возможности по управлению помещениями и оборудованием общего пользования в нежилых зданиях предоставляют новые статьи 123<sup>12</sup>–123<sup>14</sup> ГК РФ, регулирующие вопросы создания и деятельности товарищества собственников недвижимости. Тем не менее указанные нормы не предусматривают особенности управления помещениями и оборудованием общего пользования именно в многофункциональном здании с апартаментами, в котором имеет место сочетание интересов собственников нежилых и жилых помещений.

Зачастую на практике управление в здании с апартаментами осуществляется всем комплексом помещений на единых условиях одной управляющей компанией, как помещениями, предназначенными для постоянного проживания, так и помещениями, не являющимися таковыми, хотя разница в функциональном использовании помещений может породить и разнонаправленность интересов их собственников.

Существуют проблемы и с переводом апартаментов в жилые помещения. В настоящее время перевод нежилого помещения в жилое помещение осуществляется на основании статей 22 и 23 ЖК РФ. Согласно статье 22 ЖК РФ перевод нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод нежилого помещения в жилое не допускается, в том числе если такое помещение не отвечает установленным законодательством требованиям или если отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям. На практике это означает, что нежилое помещение должно соответствовать требованиям к жилым помещениям многоквартирного дома, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 47. Требования градостроительного законодательства предполагают соответствие расположения здания, нежилые помещения которого переводятся в жилые помещения, соответствующей функциональной зоне и виду разрешенного использования земельного участка, допускающему его жилую застройку.

Следует отметить, что в значительном количестве случаев апартаменты, расположенные в многофункциональных зданиях, могут не отвечать требованиям ЖК РФ, постановления Правительства Российской Федерации № 47, а также требованиям градостроительного законодательства, поскольку такие помещения проектировались в соответствии с требованиями, предъявляемыми к нежилым помещениям и нежилым зданиям. Соответственно, в настоящее время собственники апартаментов ограничены в своих возможностях осуществить их перевод в жилые помещения.

Таким образом, при отсутствии самостоятельного регулирования правового статуса апартаментов возникает ряд коллизий, связанных с тем, что практически рассматриваемые помещения имеют иное функциональное назначение, нежели нежилые помещения, но юридически не существуют правовые основания отделения их от нежилых помещений. Обширная судебная практика по вопросам проектирования, строительства и эксплуатации зданий с апартаментами, а также по вопросам владения, пользования, распоряжения апартаментами подтверждает, что несоответствие между реальным статусом таких помещений и его законодательным регулированием порождает для собственников апартаментов и третьих лиц значительное количество проблем, урегулирование которых возможно лишь в судебном порядке<sup>17</sup>. При этом суды различных инстанций вынуждены не руководствоваться нормами законодательства, а толковать закон исходя из судейского усмотрения, что не позволяет сложиться единообразной судебной практике по вопросам владения, пользования, распоряжения апартаментами.

### **Анализ причин развития рынка апартаментов**

Законодательное регулирование рынка жилья и рынка коммерческих помещений различается не только в России, но и за рубежом. Это связано с различными требованиями к таким видам недвижимости ввиду их разного функционального назначения (жилые помещения предназначены для проживания граждан, а коммерческие – для производства товаров и услуг). Можно выделить следующие основные области регулирования, различные для жилья и коммерческой недвижимости:

- проектирование объектов (требования безопасности);
- градостроительное регулирование (требования к размещению объектов в городе);

---

<sup>17</sup> См., например:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 ноября 2012 года № 09АП-32741/12;

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 18 февраля 2013 года № Ф05-16515/12 по делу № А40-42421/2012;

апелляционное определение Московского городского суда от 28 мая 2013 года № 11-14206/13.

- обеспечение объектов различными видами инфраструктуры (транспортной, социальной и коммунальной);
- тарифы на коммунальные услуги;
- отношения по управлению недвижимостью;
- отношения по пользованию недвижимостью;
- налоговое регулирование.

Различное регулирование жилой и коммерческой недвижимости оказывает различное влияние на стоимость такой недвижимости. Таким образом, соблюдение всеми участниками рынка недвижимости, в том числе застройщиками, покупателями и городской властью, установленных законодательных требований является необходимым условием эффективного управления городской территорией и обеспечения прав приобретателей недвижимости.

Как уже указывалось, согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)». При этом в статье 16 ЖК РФ содержится исчерпывающий перечень видов жилых помещений, к числу которых апартаменты не относятся. Апартаменты размещаются в здании, не предназначенном для постоянного проживания граждан. Другими словами, апартаменты не являются жилым помещением в силу их предназначенности для «размещения», то есть для временного проживания<sup>18</sup>. Для специалистов строительного бизнеса и риелторов это также является очевидным.

Сложившаяся ситуация используется девелоперами, получившими возможность удешевить стоимость реализуемых проектов, возводя апартаменты вместо многоквартирных домов, и выдавая их за жилые помещения, практически равнозначные квартирам в многоквартирных домах. Существует ряд факторов, благодаря которым строительство апартаментов в настоящее время экономически весьма привлекательно для застройщиков, поскольку, по словам экспертов, строительство апартаментов обходится девелоперам в среднем на 15–20 процентов дешевле строительства многоквартирных домов. Причины следующие:

- технические требования к строительству апартаментов (как нежилых помещений) ниже требований, предъявляемых к строительству многоквартирных домов, поскольку на апартаменты не распространяются требования к инсоляции, а требования к вентиляции,

---

<sup>18</sup> В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 3 декабря 2012 года № 1488 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» апартамент представляет собой высшую категорию номеров гостиницы или иного средства размещения (две и более жилые комнаты – гостиная/столовая и спальня (кабинет) общей площадью не менее 40 квадратных метров. Указанное определение расходится с определением, зафиксированным в ЖК РФ.

шумоизоляции, противопожарной защите ниже аналогичных, предъявляемых к жилым помещениям;

- отсутствует необходимость изменять вид разрешенного использования земельного участка, первоначально предоставленного для целей коммерческого строительства, путем внесения изменений в правила землепользования и застройки (для города Санкт-Петербурга и иных городов, где такие правила приняты);
- российское законодательство не обязывает обеспечивать территорию, застроенную зданиями многофункционального назначения с апартаментами, социальной инфраструктурой<sup>19</sup>. Застройщик может реализовать проект, не строя социальные объекты, как того требует жилищное строительство, а, следовательно, может экономить значительные средства.

С началом экономического кризиса в 2008 году произошло снижение спроса на коммерческую недвижимость, что дало толчок к развитию рынка апартаментов – застройщики стали «перепрофилировать» построенные офисы под апартаменты, перепрофилировать нежилую недвижимость в жилую. Этот процесс был обусловлен и наличием ряда рассмотренных нами пробелов в российском законодательстве в части регулирования вопросов строительства нежилых объектов с помещениями, предназначенными для проживания, и вопросов проживания в нежилых помещениях.

Апартаменты размещаются преимущественно в центральных, исторически сложившихся частях (районах) городов, по следующим причинам:

- земли, предназначенные под жилищное строительство, уже исчерпаны, а для строительства объектов нежилого назначения еще имеются возможности;
- покупатели, имеющие финансовые возможности приобретать помещения для проживания, ценят пешеходную и транспортную доступность центра, поэтому предпочитают и жить, и работать в центре города;
- застройщикам, которые ориентированы на соответствующие категории покупателей, выгоднее осваивать территории, расположенные в центрах городов и предназначенные для общественно-делового (коммерческого) использования, нежели браться за реализацию проектов по жилищному строительству на периферии города.

Процесс развития рынка апартаментов не является новым явлением в международной практике. Строительство многофункциональных зданий с апартаментами получило широкое распространение в зарубежных странах, законодательство которых достаточно подробно регулирует правовой статус таких объектов недвижимости. Однако в нашей стране согласно жилищному

---

<sup>19</sup> В соответствии с частью 1 статьи 46<sup>4</sup> ГрК РФ комплексное освоение территории включает строительство объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры.

законодательству апартаменты не признаются жилыми помещениями, являясь при этом полноценными объектами гражданско-правовых отношений.

### **Основные выводы**

Развитие рынка апартаментов как нелегального сегмента рынка недвижимости демонстрирует одновременно несколько фундаментальных особенностей отношений, сложившихся в градостроительной и жилищной сферах в России:

1) экономические отношения превалируют над правовыми – требования законодательства при строительстве и продаже недвижимости соблюдаются лишь частично, а при наличии заинтересованности со стороны застройщиков и покупателей и вовсе могут игнорироваться;

2) отсутствие четко определенной и реализуемой градостроительной политики, определяющей приоритеты территориального развития города, функционального использования территорий, требований к архитектурному облику города приводит к хаотичному развитию городов вследствие принятия разрозненных решений частными инвесторами;

3) отсутствие эффективной и гибкой связи между процессами реальной жизни и их правовым регулированием, основанное на высоком уровне правового нигилизма общества и государства.

### *ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ*

1. Est-a-Tet. Обзор рынка новостроек Москвы. Итоговый отчет за 2014 год. URL: <http://www.estatet.ru/catalog/>
2. Nai-Becar. Обзор рынка апартаментов за IV квартал 2014 года. URL: <http://naibecar.com/news/6122/>
3. URL: <http://upn.ru/analytics/1793/2014/12/15751.htm>
4. URL: <http://upn.ru/analytics/1793/2014/12/15636.htm>
5. URL: <http://www.irn.ru/articles/38236.html>
6. URL: <http://www.irn.ru/articles/36694.html>
7. URL: <http://realty.rbc.ru/experts/12/02/2015/562949993979952.shtml>
8. URL: <http://www.garant.ru/article/567202/>
9. Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации: приказ Федеральной миграционной службы от 11 сентября 2012 года № 288.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.
11. Об утверждении Положения о признании помещения жилым

- помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47.
12. Свод правил СП 00.13330.2014 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования»: приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 августа 2014 года №440/пр.
  13. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ.
  14. Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521.
  15. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.
  16. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.
  17. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ.
  18. Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10: постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 года № 64.
  19. О введении в действие СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01: постановление Министерства здравоохранения Российской Федерации, Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 29.
  20. Апелляционное определение Московского городского суда от 28 мая 2013 года № 11-14206/13.
  21. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 ноября 2012 года № 09АП-32741/12.
  22. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
  23. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 18 февраля 2013 года № Ф05-16515/12 по делу № А40-42421/2012.
  24. Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями: приказ Министерства культуры Российской Федерации от 3 декабря 2012 года № 1488.