

ТЕЗИСЫ Н.Б. Косаревой

**для парламентских слушаний на тему: «Проблемы определения
правового статуса апартamentos как объекта недвижимости»**

(19 ноября 2020 г.)

1. Сегмент рынка апартamentos получил в последние 10 лет распространение в крупнейших и крупных городах России. Объем строительства апартamentos в крупных городах довольно велик, однако точные и систематические данные отсутствуют. По нашим оценкам, объем предложения апартamentos в крупных городах (в частности, в Москве) достигает порядка 20% от объема предложения жилых помещений (квартир) на первичном рынке жилья.

Преимущественно апартamentos приобретаются гражданами в собственность для дальнейшего фактического использования для проживания. При этом в соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» «предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается».

2. В развитых зарубежных странах наблюдается тенденция развития многофункционального использования территорий и многофункционального использования зданий, предусматривающих смешанное использование зоны или здания для размещения объектов недвижимости различного назначения – жилого и коммерческого (офисы, административные здания, торговые объекты, объекты культуры и т.д.). Это связано с развитием концепции компактного города, перехода от длительных поездок на общественном транспорте от дома к работе, спросу горожан на многофункциональность города в противовес разделению на монофункциональные спальные районы и общественно-деловые зоны, многоквартирные дома и здания нежилого использования. Такие тенденции в зарубежной практике довольно скоро были

законодательно урегулированы через градостроительное зонирование территорий.

3. В Российской Федерации, напротив, несмотря на более чем 10 - летнее фактическое существование рынка апартаментов, законодательное регулирование пока игнорирует это явление, что с каждым годом порождает увеличивающийся набор проблем в крупных городах: невозможность регистрации граждан по месту жительства в нежилых помещениях, непрогнозируемую увеличивающуюся нагрузку на объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в городах и др. Соответственно, представляется нерациональным игнорировать объективные процессы развития новых форм недвижимости в городах.

4. В целях урегулирования легитимных возможностей развития нового сегмента недвижимости – многофункциональных зданий и многофункциональных зон предлагается:

1) введение в законодательство нового вида здания – **многофункциональное здание**, помещения в котором могут использоваться как для жилых, так и нежилых функций;

2) установление правового статуса **апартаментов, как жилых помещений в многофункциональных зданиях**;

3) дифференцировать требования к «классическим» жилым помещениям (квартирам в многоквартирных домах, жилым домам) и апартаментам в многофункциональных зданиях, установив для последних особенности формирования общего имущества, управления и проведения капитального ремонта, платы за содержание апартаментов и коммунальные услуги, порядка перевода апартаментов в нежилые помещения и обратно;

4) установить особенности размещения многофункциональных зданий в конкретных территориальных зонах согласно правилам землепользования и застройки, требования к расположению жилых и нежилых помещений в таких зданиях в составе градостроительных регламентов в отношении таких территориальных зон, возможность применения к территориальным зонам с

многофункциональными зданиями иных нормативов градостроительного регулирования (в первую очередь – в части территориальной доступности социальных объектов);

5) установить особенности переходного периода в целях определения возможности, условий и порядка признания многофункциональными зданиями ранее построенных зданий с апартаментами, а апартаментов в них – жилыми помещениями с учетом обязательного соблюдения всех требований по безопасности постоянного проживания граждан в апартаментах.

5. Подход, предлагаемый для урегулирования всех этих вопросов, исходит из трех главных идей:

1) *гибкость* использования помещений в многофункциональных зданиях для жилых и нежилых функций (упрощенный порядок перевода) при определенных ограничениях (чтобы нежилая функция не нарушала безопасность жилой функции);

2) в связи с этим – равные основные имущественные права и обязанности собственников как жилых, так и нежилых помещений в многофункциональном здании (в части общего имущества, расходов на эксплуатацию здания, налогообложения и др.);

3) особенности апартаментов по сравнению с «обычными» жилыми помещениями (квартира в многоквартирном доме или жилой дом).

6. Считаю такую систему прав и обязанностей обоснованной по следующим причинам:

а) сегодня собственники и наниматели апартаментов уже имеют такие же имущественные права и обязанности, как собственники нежилых помещений;

б) в результате такого регулирования они получают некоторые дополнительные права, например, возможность зарегистрироваться в апартаментах для постоянного проживания, воспользоваться услугами учреждений социальной сферы, права на общее имущество в

многофункциональном здании и возможность участвовать в управлении таким имуществом;

в) с другой стороны, будет создана единая правовая система равных обязанностей всех собственников как жилых, так нежилых помещений в многофункциональном здании;

г) такой объект недвижимости будет приобретаться гражданами на свободном рынке с заранее известным объемом прав и обязанностей.

7. Давно пора урегулировать в целом институт общего имущества не только в многоквартирном доме, но и в нежилых зданиях, в комплексах малоэтажной жилой застройки и т.д. Но до этого общее имущество, по крайней мере, следует урегулировать в отношении многофункционального дома.

8. Отдельно хотелось бы сказать про предлагаемые правоотношения по поводу земельного участка под многофункциональным зданием, отличные от земельного участка под многоквартирным домом.

Представляется, что такой земельный участок не должен автоматически и бесплатно переходить в общую долевую собственность собственников помещений. Эта льгота была установлена в отношении многоквартирных домов в первую очередь в связи с уже существующей застройкой такими домами и необходимость формирования таким образом единых объектов недвижимости. В отношении многофункциональных зданий представляется рациональным сохранить подход, который используется сегодня в отношении нежилых зданий – то есть аренда на земельный участок, если он находится в публичной собственности, и выкуп в собственность, после чего земельный участок переходит в состав общего имущества в многофункциональном доме.

9. Таким образом, необходимо урегулировать новый тип недвижимости – многофункциональное здание с жилыми и нежилыми помещениями, а не просто приравнять апартаменты к жилым помещениям.