

Фонд «Институт экономики города»



**КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ
О СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПО ВОПРОСАМ,
СВЯЗАННЫМ С АПАРТАМЕНТАМИ**

Москва 2017

Оглавление

1. Общие результаты анализа за 2012 – 2014 гг.	2
2. Общие результаты анализа за 2015 – первое полугодие 2018 гг.....	4
3. Основные судебные споры по вопросам исполнения обязательств, вытекающих из предварительных договоров купли-продажи апартаментов	6
4. Основные судебные споры по вопросам строительства/использования апартаментов	17

1. ОБЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ЗА 2012 – 2014 ГГ.

В 2015 году ИЭГ была проанализирована судебная практика в 2012 – 2014 гг. по спорам, вытекающим из отношений по строительству/использованию апартаментов.

По итогам проведенного анализа были выделены две группы судебных споров:

- споры по вопросам применения градостроительного и земельного законодательства (по вопросам проектирования и строительства многофункциональных зданий);
- споры по вопросам применения жилищного законодательства (по вопросам правоотношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением «апартаментами»):

В группе споров *по вопросам применения градостроительного и земельного законодательства (по вопросам проектирования и строительства многофункциональных зданий)* были представлены споры, имеющие своим предметом отношения:

- по размещению многофункциональных зданий в территориальных зонах, где не предусмотрена возможность жилищного строительства (в общественно-деловых, рекреационных зонах);
- по выдаче разрешений на строительство многофункциональных зданий;
- по правовой квалификации отношений, складывающихся при привлечении денежных средств граждан для строительства многофункциональных зданий;
- по вопросу обеспеченности территории, планируемой для строительства многофункциональных зданий, объектами социальной инфраструктуры.

В группе споров по вопросам применения жилищного законодательства (по вопросам правоотношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением «апартаментами») были представлены споры, имеющие своим предметом:

- отнесение апартаментов к категории жилых либо нежилых помещений;
- перевод апартаментов в жилые помещения;
- передачу апартаментов в аренду в качестве офисного помещения;
- оплату жилищно-коммунальных услуг в апартаментах;
- признание апартаментов помещениями, приобретенными для предпринимательской деятельности.

2. ОБЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ЗА 2015 – ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГГ.

В июне 2018 года ИЭГ был проведен дополнительный анализ судебных споров, связанных с апартаментами, в том числе за период 2015 – первое полугодие 2018 гг.

В целях оценки количества споров, имеющих своим предметом строительство/использование апартаментов, и их динамики была использована база данных материалов судебной практики СПС «Консультант». Для получения информации о количестве споров по указанной проблематике с использованием контекстного поиска в СПС «Консультант» был задан запрос ключевого слова «апартамент». Результаты запроса представлены в таблице 1.

Таблица 1. Количество судебных споров по запросу «апартамент» в СПС «Консультант»

Год	2013	2014	2015	2016	2017	1 полугод. 2018 г.
Количество судебных споров	129	184	236	286	357	139

Как следует из таблицы 1, начиная с 2014 года **наблюдается устойчивый рост количества судебных споров, имеющих своим предметом отношения по поводу апартаментов: количество таких споров в 2017 году по отношению к 2013 году возросло более чем в два раза.**

Вместе с тем следует отметить некоторое изменение предметов споров после 2014 года. Абсолютное большинство судебных споров, в которых фигурируют «апартаменты», не связано с вопросами строительства/использования апартаментов (проживания в них), а имеет своим предметом споры, возникающие в связи с приобретением апартаментов, между покупателями и застройщиком, которым, в свою очередь, либо не заключен договор купли-продажи по результатам заключенного ранее предварительного договора купли-продажи, либо не выполнено обязательство по передаче апартаментов покупателю, либо не получены документы, являющиеся основанием для регистрации права собственности на апартаменты покупателем.

При этом те немногочисленные судебные споры, которые имеют своим предметом собственно строительство/использование апартаментов (менее 10% от общего числа споров, в которых фигурирует термин «апартамент»), в целом соответствуют содержанию предметов споров, о которых речь шла в обзоре судебной практики за период 2012-2014 гг.

Далее представлены более подробные результаты анализа судебных споров по двум основным направлениям:

- по вопросам исполнения обязательств, вытекающих из предварительных договоров купли-продажи апартаментов (наибольшая часть споров);
- по вопросам строительства/использования апартаментов (меньшее количество споров).

3. ОСНОВНЫЕ СУДЕБНЫЕ СПОРЫ ПО ВОПРОСАМ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ВЫТЕКАЮЩИХ ИЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ АПАРТАМЕНТОВ

В материалах судебной практики часто встречаются споры о неисполнении обязательств, вытекающих из предварительных договоров купли-продажи апартаментов. Именно с использованием такой схемы заключается большинство договоров, имеющих своим предметом апартаменты.

Дело в том, что в соответствии с правовой конструкцией, зафиксированной в Федеральном законе от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), заключение договора участия в долевом строительстве не является обязательной схемой привлечения денежных средств граждан, связанной с возникающим у них правом собственности на нежилые помещения, к которым относятся в том числе апартаменты. В связи с этим на практике часто используется схема строительства и последующего приобретения прав на апартаменты по предварительному договору купли-продажи.

Так, например, примечательной является позиция суда в одном из споров, в котором истец, выступая покупателем по предварительному договору купли-продажи апартаментов, ходатайствовал о признании этого предварительного договора договором участия в долевом строительстве, а также об обязанности произвести регистрационные действия в отношении договора и зарегистрировать право собственности. Суд, сославшись на разъяснения Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, отметил, что если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате¹. Кроме того, как отметил суд, поскольку предварительный договор купли-продажи апартаментов не зарегистрирован в соответствии с п. 3 ст. 4, ст. 17 Федерального закона № 214-ФЗ, то исходя из положений статьи 431 ГК РФ, этот договор является договором купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем².

В практике имеются и случаи заключения между сторонами предварительных договоров участия в долевом строительстве, предметом которых являются многофункциональные комплексы с апартаментами,

¹ См. п.4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

² Апелляционное определение Московского городского суда от 20 декабря .2017 года по делу № 33-46207/2017.

однако суды склонны признавать их договорами участия в долевом строительстве³.

В таблице 2 сгруппированы предметы судебных споров, вытекающих из отношений по приобретению прав на апартаменты в результате заключения гражданско-правовых сделок, а также в кратком виде изложены обстоятельства типичных споров и позиции судов.

В основном такие споры описывают ситуацию, когда между застройщиком и гражданином - покупателем заключается *предварительный договор купли-продажи нежилого помещения*. Согласно ч. 1 ст. 429 ГК РФ предварительный договор по своей правовой природе не предполагает каких-либо обязательств сторон по передаче имущества, оплате денег и т.п., кроме как подписания в будущем основного договора. На практике, поскольку иных обязательств, помимо обязательства заключить в будущем основной договор купли-продажи, в таком договоре не может содержаться, стороны, как правило, согласовывают условие о так называемом «обеспечительном платеже» покупателя в счет оплаты апартаментов при заключении в дальнейшем основного договора купли-продажи (что нередко служит для судов достаточным фактом, чтобы сделать вывод о заключении сторонами не предварительного, а основного договора купли-продажи с условием о передаче имущества в будущем).

Далее, как показывает анализ судебных споров, ситуация может развиваться по нескольким сценариям:

1) покупателем производится частичная/полная оплата за апартаменты, однако со стороны застройщика (продавца) наблюдается значительная просрочка ввода объекта в эксплуатацию. Покупателем заявляется требование о расторжении договора, возврате денежных средств, уплаченных по договору, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда. В этом случае обычно принимается *судебное решение в пользу покупателя*.

³ См., например, решение Советского районного суда г. Воронежа Воронежской области от 27 апреля 2018 года по делу № 2-1240/2018.

Компенсация морального вреда присуждается покупателю в тех случаях, когда ему удастся доказать, что купленные им апартаменты приобретались не для целей получения прибыли;

2) покупателем производится полная оплата обеспечительного платежа за апартаменты, но основной договор был заключен с нарушением срока. Покупателем заявляется требование о взыскании неустойки, компенсации морального вреда. Принимается *судебное решение в пользу ответчика, т.к. сторонами заключен предварительный договор купли-продажи, а Федеральный закон № 214-ФЗ неприменим;*

3) покупателем полностью оплачивается стоимость апартаментов, однако впоследствии становится известно, что апартаменты имеют неустранимые конструктивные особенности, уменьшающие его полезную площадь и затрудняющие планировку помещений; требование о замене такого объекта продавцом не удовлетворяется. Принимается *судебное решение в пользу покупателя;*

4) покупателем полностью оплачивается стоимость апартаментов, апартаменты передаются покупателю в его фактическое владение продавцом. Покупатель пользуется помещением, несет бремя его содержания, основной договор купли-продажи не заключен, права собственности на помещение не зарегистрированы. Принимается *судебное решение об отказе в удовлетворении требований покупателя, так как спорный объект был признан самовольной постройкой;*

5) покупателем полностью оплачивается стоимость апартаментов, а продавцом не выполняется обязательство по передаче покупателю апартаментов в собственность на основании договора купли-продажи, заключенного на условиях предварительного договора, для личного проживания. Принимается *судебное решение в пользу покупателя;*

6) несколько лиц, выступающих как покупатели, заключают предварительные договоры купли-продажи апартаментов, ими оплачивается полная стоимость приобретаемых апартаментов. Покупатели требуют

признания права собственности на апартаменты, однако выясняется, что апартаменты на момент продажи находились в залоге у третьего лица. Принимается *судебное решение об отказе в удовлетворении требований*;

7) та же ситуация: несколько лиц, выступающих как покупатели, заключают предварительные договоры купли-продажи апартаментов, ими полностью оплачивается общая цена апартаментов. Указанные лица считают, что имеют право на получение в собственность долей в праве общей долевой собственности на апартаменты. Принимается *судебное решение в пользу истцов*. В данном случае суд счел возможным распространить действие Федерального закона № 214-ФЗ на сложившееся между сторонами отношения в рамках предварительного договора купли-продажи апартаментов. Это позволило суду признать за истцами-дольщиками, преимущественное право на получение объектов недвижимости в собственность, несмотря на тот факт, что имущество, по словам застройщика, находилось в залоге у банка⁴. Суд также отметил, что сделка между застройщиком и банком по передаче в залог спорных апартаментов является ничтожной в силу ст. 168 ГК РФ, поскольку спорные апартаменты были обременены правами истцов как участников долевого строительства⁵.

⁴ Суд сослался на часть 7 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которой по общему правилу после заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства земельный участок, предоставленный для строительства объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, а также создаваемые на этом участке объекты недвижимости, не могут передаваться в залог без согласия участников долевого строительства.

⁵ Решение Савеловского районного суда г. Москвы от 29 августа 2016 года по делу №2-4616/16.

Таблица 2. Основные типы споров, вытекающих из отношений в рамках предварительных договоров купли-продажи апартаментов

№	Стороны спора	Исковые требования	Обстоятельства дела	Судебное решение
1 ⁶	Истец: покупатель Ответчик: застройщик	О расторжении предварительного договора купли-продажи объекта недвижимости, взыскании денежных средств, уплаченных по договору, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.	Между Ш. и АО «Дом творчества "Актер"» заключен предварительный договор, по условиям которого стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи объекта недвижимого имущества – апартаментов. Ш. произвела частичную оплату за объект недвижимости. Значительная просрочка продавцом введения объекта в эксплуатацию и незаключение основного договора в срок послужило причиной для приостановления обязательств по внесению платежей в оставшейся части, а оставшееся без удовлетворения уведомление о расторжении предварительного договора и возврате денежных средств – для обращения в суд.	<i>В пользу истца.</i> Каких-либо достаточных и достоверных доказательств, подтверждающих исполнение обязательств со стороны продавца надлежащим образом, либо того, что причиной неисполнения договора в установленный срок были действия самого истца, представлено не было и материалы дела таких доказательств не содержат.
2 ⁷	Истец: покупатель Ответчик: собственник апартаментов	О расторжении предварительного договора купли-продажи, взыскании денежных средств.	Истица указала, что на момент заключения предварительного договора ответчик не сообщил о неустранимых конструктивных особенностях приобретаемого ею имущества, уменьшающих его полезную площадь и затрудняющих планировку помещений, предложение о замене данного объекта ответчиком не удовлетворено.	<i>В пользу истца.</i> Между сторонами не достигнуто соглашения относительно наличия конструкций в недвижимом имуществе, уменьшающих площадь помещения; договором предусмотрен возврат обеспечительного платежа в случае незаключения основного договора,

⁶ Определение Верховного Суда РФ от 20.12.2016 № 81-КГ16-24.

⁷ Определение Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 5-КГ15-151.

3 ⁸ .	<p>Истец: застройщик</p> <p>Ответчик: управление по надзору в области долевого строительства Краснодарского края</p>	<p>О признании незаконным и отмене постановления о привлечении ООО к административной ответственности по части 1 статьи 14.28 КоАП РФ (нарушение требований законодательства о долевом участии в строительстве).</p>	<p>Управление по надзору в области долевого строительства Краснодарского края провело плановую проверку соблюдения обществом "Зодиак" законодательства о долевом строительстве и установило факт привлечения обществом денежных средств участника долевого строительства на основании предварительного договора участия в долевом строительстве, заключенного между ООО "Зодиак" и гражданкой П. Согласно условиям договора стороны обязуются заключить в срок не позднее 28.02.2013 основной договор участия в долевом строительстве гостиницы с количеством жилых блоков 12.</p> <p>Судом не принимаются во внимание доводы общества о том, что предметом договоров по привлечению денежных средств является купля-продажа нежилых помещений. В договоре указано, что его предметом являются апартаменты (нежилое помещение). Вместе с тем, указание в договоре на то, что апартаменты являются нежилым помещением, не подтверждено какими-либо доказательствами. В свою очередь, административным органом сделан обоснованный вывод о том, что объектом долевого строительства являются апартаменты, которые представляют собой жилое помещение - квартиру, что подтверждается в том числе приложением к договору.</p>	<p><i>В пользу ответчика.</i></p> <p>Материалами дела подтверждается, что фактически обществом "Зодиак" осуществляется строительство зданий, имеющих признаки многоквартирных жилых домов. Инвестиционные предварительные договоры на приобретение апартаментов-нежилых помещений фактически прикрывают договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.</p>
------------------	--	--	---	---

⁸ Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2015 № 15АП-5217/2015 по делу N А32-36260/2013.

4 ⁹	Истец: покупатель Ответчик: застройщик	О признании права собственности на нежилые помещения.	Был заключен предварительный договор купли-продажи апартаментов, истица уплатила ответчику обеспечительный платеж, ответчик в соответствии с соглашением передал помещение в ее фактическое владение, она пользуется спорным помещением, несет бремя его содержания, до настоящего времени основной договор купли-продажи не заключен, права собственности на помещение не зарегистрированы.	<i>В удовлетворении требования отказано.</i> Спорный объект недвижимости в соответствии с постановлением Правительства г. Москвы № 819-ПП от 11 декабря 2013 года является самовольной постройкой.
5 ¹⁰	Истец: покупатель Ответчик: застройщик	О взыскании переданных по договору денежных средств.	Между сторонами заключен предварительный договор купли-продажи апартаментов. При этом основной договор должен быть заключен с последующей передачей апартаментов в собственность истца для целей проживания. Однако до настоящего времени основной договор не заключен, денежные средства истцу не возвращены.	<i>В пользу истца.</i> Поскольку обязательства истцом по предварительному договору исполнены в полном объеме, а основной договор купли-продажи апартаментов заключен не был.
6 ¹¹	Истец: покупатель Ответчик: застройщик	О признании предварительного договора договором участия в долевом строительстве, признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности в	Из смысла ст. 429 ГК РФ следует, что в предварительном договоре стороны указывают только на намерение в будущем заключить основной договор. Из предварительного договора не могут возникать никакие обязательства, кроме обязательств по заключению основного договора, в том числе не могут возникать обязательства по предварительной оплате товара. Согласно разъяснениям пункта 8 постановления	<i>В удовлетворении требований отказано.</i> Поскольку предварительный договор купли-продажи указанного апартаментов не зарегистрирован в соответствии с п. 3 ст. 4, ст. 17 Федерального закона № 214-ФЗ, то исходя из положений статьи 431 ГК РФ, этот договор является договором купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем.

⁹ Апелляционное определение Московского городского суда от 08.11.2017 по делу № 33-40596/2017.

¹⁰ Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2016 по делу № 33-47835/2016.

¹¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 20.12.2017 по делу № 33-46207/2017.

		<p>нежилом помещении, обязанности произвести регистрационные действия в отношении договора и зарегистрировать право собственности.</p>	<p>Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 54 от 11.07.2011 г., если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.</p> <p>При заключении указанного договора стороны преследовали цель продажи и приобретения будущего объекта недвижимого имущества.</p> <p>Нормы гражданского законодательства об обязательствах не предусматривают возможность удовлетворения требования о признании права собственности на нежилые помещения за покупателем будущей нежилой недвижимости, либо требования о государственной регистрации перехода права собственности на нее в ситуации, когда за продавцом по договору купли-продажи будущей вещи право собственности не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и</p>	
--	--	--	---	--

			сделок с ним. При таких данных покупатель вправе предъявить продавцу денежное требование, в том числе в размере уплаченной продавцу суммы.	
7 ¹²	Истец: покупатель Ответчик: собственник, ДГИ	О признании права собственности на нежилые помещения.	До настоящего времени основной договор купли-продажи недвижимости ответчик не заключил, переход права собственности на помещения не зарегистрирован. На основании изложенного, истец просил суд признать за ним право собственности на нежилые помещения.	<i>В удовлетворении исковых требований отказано.</i> Для заключения предварительного договора купли-продажи имущества не требуется чье-либо согласие, в частности, залогодержателя, поскольку заключение предварительного договора не порождает обязанность по передаче имущества, а лишь закрепляют обязанность сторон заключить договор о такой передаче. Признавая предварительный договор основным договором, а право собственности на недвижимое имущество за истцами, суд не учел, что для заключения основного договора в отношении имущества, находящегося в залоге, требуется согласие залогодержателя, если иное не предусмотрено договором, заключенным между залогодателем и залогодержателем (пункт 2 статьи 346 ГК РФ).

¹² Апелляционное определение Московского городского суда от 24.05.2017 по делу № 33-16911/2017.

8. ¹³	<u>Истец:</u> покупатель <u>Ответчик:</u> собственник	О взыскании суммы обеспечительного платежа, процентов за пользование чужими денежными средствами.	Истец указал, что перечислил ответчику по предварительному договору купли-продажи сумму обеспечительного платежа, по вине ответчика основной договор не был заключен, в связи с чем ответчик обязан возратить обеспечительный платеж и выплатить проценты.	<i>В пользу истца.</i> Доводы ответчика о не заключении основного договора по причине отсутствия у истца необходимых денежных средств опровергаются содержанием пункта 2.3.2 предварительного договора, согласно которому оставшаяся часть обеспечительного платежа в размере..... рублей оплачивается покупателем в течение 10 рабочих дней с даты получения уведомления продавца о готовности полного комплекта документов, необходимых для регистрации перехода права собственности на апартамент, а оставшиеся денежные средства - после регистрации перехода права. Как указано выше, доказательств направления истцу письменного уведомления продавца о готовности полного комплекта документов ответчиком представлено не было.
9 ¹⁴ .	<u>Истец:</u> покупатель <u>Ответчик:</u> застройщик	О взыскании неустойки, компенсации морального вреда.	Истец ссылается на то, что заключил предварительный договор купли-продажи нежилого помещения с ответчиком, им была произведена полная уплата обеспечительного платежа, основной договор был заключен с нарушением срока.	<i>В удовлетворении требования отказано.</i> Поскольку между сторонами был заключен предварительный договор, вывод суда первой инстанции о том, что к возникшим между сторонами правоотношениям подлежат применению положения Федерального закона № 214-ФЗ, судебная коллегия находит не обоснованным.

¹³ Апелляционное определение Московского городского суда от 10.11.2015 по делу № 33-41378/2015.

¹⁴ Апелляционное определение Московского городского суда от 18.09.2017 по делу № 33-33810/2017.

4. ОСНОВНЫЕ СУДЕБНЫЕ СПОРЫ ПО ВОПРОСАМ СТРОИТЕЛЬСТВА/ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АПАРТАМЕНТОВ

Материалы судебной практики по вопросам строительства/использования апартаментов, просмотренные за период 2014-2017 гг., можно условно разделить на 3 подгруппы.

Первая подгруппа. Ключевой проблемой остается отсутствие законодательно закреплённого правового статуса «апартаментов», а, следовательно, пробел в законодательстве позволяет судам в отдельных случаях относить апартаменты к жилым помещениям.

Вместе с тем, в проведенном в 2015 году исследовании было отмечено, что позиция судов, согласно которой апартаменты являются нежилыми помещениями, более распространена в отечественной судебной практике. Указанная тенденция прослеживается и в судебных решениях 2016, 2017 годов. В целом позиция судов о том, что апартаменты относятся к нежилым помещениям, является достаточно распространенной.

Суды склонны придерживаться позиции, согласно которой апартаменты являются нежилыми помещениями и поэтому не могут быть отнесены ни к разновидностям жилых помещений, ни к объектам жилищных прав, предусмотренных ст. 15, 16 ЖК РФ¹⁵. Так, например, в одном из своих решений суд отметил, что апартаменты *«не могут рассматриваться как жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан и удовлетворения ими бытовых нужд, иначе говоря, не могут рассматриваться как квартиры, правовой статус которых определен п. 3 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации»*¹⁶.

Однако, в описаниях судебных решений нередко присутствуют формулировки, указывающие на отсутствие четко выраженной позиции об

¹⁵ См, например, апелляционное определение Свердловского областного суда от 5 октября 2016 года по делу № 33-17828/2016.

¹⁶ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 11 октября 2016 года по делу № 33-17810/2016.

отнесении апартаментов к нежилым помещениям, причем соответствующие формулировки принадлежат органам местного самоуправления, ответственными за выдачу разрешений на строительство объектов (встречаются формулировки «жилые апартаменты»¹⁷, «здания с апартаментами квартирному типу»¹⁸), на ввод объектов в эксплуатацию¹⁹. Кроме того, подобные формулировки продолжают звучать от лица судов²⁰, что свидетельствует об актуальности проблемы определения правового статуса «апартаментов».

Вторая подгруппа. Другим часто встречающимся предметом спора в ряде судебных разбирательств является обоснованность применения к отношениям по приобретению апартаментов Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» или возможность отнесения затрат на приобретение апартаментов к расходам, связанным с осуществлением предпринимательской деятельности. При этом продолжают встречаться противоположные судебные решения.

В одних случаях суды, защищая интересы застройщика, требуют, чтобы гражданин, купивший апартаменты, доказал факт того, что они приобретались им для целей личного пользования²¹. В других же случаях

¹⁷ См. постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11 ноября 2016 года № Ф06-14937/2016 по делу № А55-18910/2014.

¹⁸ См. постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 октября 2016 года № 09АП-47336/2016 по делу № А40-66573/16.

¹⁹ В одном из судебных решений было отмечено, что согласно разрешению на ввод в эксплуатацию вновь построенные объекты - вышеупомянутые квартиры идентифицированы как апартаменты (см. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 5 февраля 2016 года № 09АП-52810/2015 по делу № А40-101720/13).

²⁰ В одном из решений суд высказал позицию, что «хотя апартаменты не относятся к жилым помещениям, но используются для проживания людей» (См. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 5 апреля 2016 года по делу № 33-3360/2016).

²¹ Так, в одном из споров суд установил, что объектом строительства является не многоквартирный жилой дом, а многофункциональный культурно-досуговый центр. Соответствующие помещения в таком центре были выставлены на продажу в качестве «апартаментов». Основываясь на указанном факте, суд отметил, что формально целью инвестирования со стороны заинтересованных лиц является не получение ими в последующем жилых помещений, а вложение денежных средств с целью получения прибыли (постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 декабря 2016 года № 13АП-28679/2016 по делу № А56-23769/2013). В другом разбирательстве суд, давая правовую оценку факту приобретения гражданином апартаментов, отметил, что «поскольку характер и назначение имущества - нежилое помещение - с очевидностью не предполагает его использование для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, истцом доказательств объективно и достоверно подтверждающих указанные обстоятельства не представлено...суд...пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для применения к спорным правоотношениям Закона

суды защищают интересы граждан – приобретателей таких апартаментов, требуя со стороны застройщика обратного доказательства – доказательства того, что апартаменты приобретались гражданами в целях извлечения прибыли²².

Третья подгруппа. К данной группе можно отнести случаи, когда собственником апартаментов оспаривается законность обращенных к нему требований со стороны управляющей компании об оплате услуг за охрану, уборку, предоставление иных услуг по содержанию территории комплекса, в котором расположены апартаменты.

Суды склонны, используя принцип аналогии закона, предусмотренный ст. 6 ГК РФ, а также ссылаясь на ст. 36 ЖК РФ, признавать такие требования законными на том основании, что владельцам нежилых помещений, в том числе и апартаментов, принадлежат вещные права на общее имущество здания, в число которого (имущества) входит и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты²³.

Российской Федерации «О защите прав потребителей», отклонив требования истца о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, основанных на нормах указанного закона» (Апелляционное определение Свердловского областного суда от 5 октября 2016 по делу № 33-17828/2016).

²² Апелляционное определение Свердловского областного суда от 7 сентября 2016 года по делу № 33-15251/2016.

²³ Апелляционное определение Московского областного суда от 11 января 2017 года по делу № 33-206/2017.