

## Апартаменты как особый вид недвижимости Зайченко К. В.<sup>1</sup>, Львова М. В.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Зайченко Карина Владиславовна / Zaychenko Karina Vladislavovna – студент;

<sup>2</sup>Львова Мария Васильевна / Lyova Maria Vasilyevna – студент,

кафедра организации строительства и управления недвижимостью,

профиль подготовки: девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности,

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, г. Москва

**Аннотация:** на сегодняшний день такой вид недвижимости как апартаменты, получил широкое распространение и популярность на рынке. Такой формат строительства появился в связи с дефицитом участков под жилую застройку, а также снизившимся спросом на офисные помещения. Апартаменты стали для застройщика оптимальным вариантом, сочетающим в себе преимущества жилой и коммерческой недвижимости. В данной статье определяются правовые особенности апартаментов, анализируются их достоинства и недостатки, а также рассматривается возможность присвоения апартаментам статуса жилых помещений.

**Abstract:** currently, this type of real estate, as an apartment, was begun widespread and popular on property market. This construction format was appeared because of area deficit, which is available for apartment blocks, and market requirements on offices were decreased. Apartment was begun optimal variant for real estate developer, because these constructions combine benefits of residential realty and commercial property. The article shows legal apartment features, analysis of positive and negative sides. In addition, possibility assumption habitable inner space status for apartment was examined.

**Ключевые слова:** апартаменты, нежилая недвижимость, жилая недвижимость.

**Keywords:** apartments, non-residential real estate residential real estate.

Понятие «апартаменты» появилось в России сравнительно недавно, но в настоящее время такой вид недвижимости получил широкое распространение и достаточно популярен на рынке.

В российском законодательстве можно найти следующее определение термина «апартамент» - это две и более жилые комнаты общей площадью не менее 40 кв. м., оборудованные всем необходимым (соответствующей мебелью и инвентарем) для временного проживания [1, 2].

С юридической точки зрения апартаменты – это нежилые помещения, но фактически зачастую их используют для постоянного проживания [3]. Это происходит благодаря тому, что данный вид недвижимости имеет некоторые достоинства.

Главным преимуществом апартаментов является относительно низкая цена за квадратный метр по сравнению с жилой недвижимостью, имеющей аналогичные характеристики.

Также к плюсам можно отнести удобное местоположение, близость к работе, развитую инфраструктуру, так как апартаменты часто располагаются в центральной части города в составе многофункциональных комплексов [4].

Такая покупка престижна и подчеркивает статус владельца, поскольку находится в сегменте бизнес - и премиум – класса.

Свободная перепланировка – ещё одно достоинство данной недвижимости, так как владельцу не нужно согласовывать с властями какое – либо переустройство в помещениях.

Однако у апартаментов существует и ряд недостатков. Существенным минусом является их юридический статус, ведь формально - это нежилая недвижимость. Следовательно, владельцы такой недвижимости не могут получить постоянную регистрацию, не смогут встать на учет в поликлинике, отправить ребенка в школу и детский сад по месту жительства.

Следующим недостатком является более высокий налог на имущество. Хотя размер налоговой ставки, исходя из кадастровой стоимости апартаментов, был снижен с 2% до 0,5 %, но это всё равно в некоторых случаях больше, чем платят собственники жилых помещений. Налог на квартиру составляет 0,1% [5].

Также к немаловажным минусам относятся следующие:

- Управляющие компании, как правило, сами устанавливают тарифы, поэтому они значительно выше, чем для жилых домов;

- Проблемы с инфраструктурой, потому что застройщик не обязан обеспечивать апартаменты объектами инфраструктуры (здравоохранения, образования и т. п.);

- На апартаменты не распространяются санитарные нормы.

Тем не менее, на законодательном уровне планируется решить вопрос, касающийся статуса апартаментов. То есть, такие помещения могут получить статус жилья, а, следовательно, появится возможность прописки в них. Это относится к новым проектам, введенным в эксплуатацию, уже после

принятия закона. К сожалению, данная мера поможет устранить только часть недостатков апартamentos.

Нерешенными остаются вопросы: обеспечения инфраструктурой в пешей доступности, более высокого уровня налогообложения, а также более дорогой платы за коммунальные услуги.

Что касается уже построенных апартamentos, существует возможность при определённых условиях также перейти в статус жилой недвижимости. Существенным требованием является соответствие апартamentos нормативам, предъявляемым к жилым помещениям.

На сегодняшний день уже существуют примеры перевода апартamentos в жилую недвижимость. К таким примерам можно отнести арх – проект «Лица» и МФК «Водный» [6].

В последнее время апартamentos активно реализуются в крупных городах. Это явление вызвано как причинами экономического (сильная ограниченность городского пространства, наличие неэффективно используемых промышленных объектов) так и правового характера (отсутствие правовой базы регулирования этого сегмента рынка недвижимости).

В связи с этим, совершенствование законодательства по отношению к апартamentos послужит определённым механизмом, который изменит ситуацию в лучшую сторону, защитив население от различных проблем, связанных с данным видом недвижимости.

### *Литература*

1. Приказ Министерства культуры РФ от 3 декабря 2012 г. № 1488 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» // СПС Гарант.
2. *Подрабинок Е. М.* Проблемы реализации конституционного права граждан на жилище // Вестник Уральского института экономики, управления и права, 2013. № 4 (25). С. 23-28.
3. *Трутнев Э. К.* Сбалансированность города: правовые аспекты // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2015. № 9 (168). С. 36-45.
4. *Шушлебин А. В., Меренков А. В.* Апартamentos в России. Анализ реализованных объектов // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ, 2013. Т. 3. С. 407-413.
5. Закон г. Москвы от 19 ноября 2014 г. № 51 «О налоге на имущество физических лиц» // СПС Гарант.
6. *Денисова Н.* Без права прописки // Бизнес-журнал, 2015. № 9. С. 82-84.