

УДК 347.254

Дядькин Д. С., Усольцева Н. А.  
Dyadkin D. S., Usoltseva N. A.

## ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТАТУСА АПАРТАМЕНТОВ В КАЧЕСТВЕ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ГРАЖДАН

### PROBLEMS OF STATUS DETERMINING OF APARTMENTS AS ACCOMMODATION FOR CITIZENS

Статья посвящена вопросам правового статуса жилых помещений, а также нежилых помещений, пригодных для временного проживания. Авторами изучено понятие апартаментов и многофункциональных зданий. В статье анализируется проблема существования и использования понятия нежилых помещений в жилищных отношениях и поднимаются вопросы, связанные с необходимостью изменения классификации и признаков жилых помещений.

The article is devoted to the legal status issues of residential premises, as well as non-residential, suitable for temporary accommodation. The authors studied the concept of apartments and mixed-use buildings. The article analyzes the problem of existence and use of non-residential premises concept in housing relations and raises issues related to the change need of classification and features of living quarters.

*Ключевые слова:* жилое помещение, нежилое помещение, апартаменты.

*Keywords:* residential premises, non-residential premises, apartments.

На протяжении последних нескольких лет бурную дискуссию в юридической среде вызывает такое понятие как нежилые помещения, а именно апартаменты, студии и т. д. Основная проблема, из-за которой существенно возрос интерес к данному понятию, вызвана тем, что его стали использовать для обозначения помещений, передаваемых гражданам, в категории «жилых» помещений. Основной вопрос, возникающий в связи с этим, – являются ли данные помещения однозначно нежилыми и насколько допустимо их использования для реализации отдельных жилищных договоров.

Для оценки статуса и признаков апартаментов как нежилого помещения, стоит остановиться на признаках жилого помещения, закрепленных в законодательстве Российской Федерации. А именно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [2] содержит следующее:

«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 (далее – требования))».

Соответственно, основными законодательными критериями жилого помещения можно назвать – изолированность помещения, пригодность для постоянно проживания, соответствие установленным требованиям и статус недвижимого имущества. При этом пригодность для постоянного проживания является одним из важнейших критерии, и привязывается к возможности проживания в помещении в течение всех сезонов года [13].

Сами требования к жилому помещению закреплены в разделе II Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 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 № 47) [6], причем можно отметить, что закрепленные требования охватывают

частично и строительные, и технические, и санитарные сферы, определяя в том числе и требования исходя из условий и признаков комфортности жилого помещения.

Статья 16 ЖК РФ содержит исчерпывающий перечень жилых помещений, а именно: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната, и расширительному толкованию данная статья не подлежит.

Остаются вопросы – какова классификация жилых домов по законодательству РФ и всегда ли жилое помещение (квартира, часть квартиры и комната) должны располагаться в жилом доме?

Статья 16 ЖК РФ определяет жилой дом как 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. В таком юридическом закреплении фактически стоит говорить о индивидуальном жилом доме. Здесь же определяется, что 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. Постановление № 47 (в п. 6) устанавливает, что 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. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. В многоквартирные дома также включаются сведения по малоэтажным блокированным домам, отнесенным в соответствии со СНиП 31-01-2003 к многоквартирным. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, при которых один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры, или, когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы. Можно сделать вывод, что присутствует некий юридический порок определений, когда два разных определения указывают друг на друга в описании признаков самого правового явления – квартира в многоквартирном доме и многоквартирный дом с квартирами. Однако из всего этого сложно сделать однозначный вывод, что все квартиры на настоящий момент времени находятся исключительно в многоквартирных домах или хотя бы в жилых домах.

Теперь стоит более детально поговорить об апартаментах и аналогичных помещениях.

Вопрос о статусе апартаментов с позиции отнесения их к жилым или нежилым помещениям является весьма актуальным, в связи с существенным увеличением оборота данных помещений и появлением в составе фонда апарт-домов и многоквартирных домов с включенными в их состав апартаментами, студиями, лофтами и аналогичными помещениями. В практике жилищных договоров весьма часто стала складываться ситуация, когда предметом договора становятся именно апартаменты. Анализируя законодательство Российской Федерации, однозначно сложно сформулировать критерии отнесения апартаментов и аналогичных помещений к жилым или нежилым, но тем не менее – к категории жилых данные помещения однозначно не отнесены, соответственно можно сделать вывод (и он делается), что данные помещения являются нежилыми [3]. Вместе с этим на рынке недвижимости складывается парадоксальная ситуация, когда объектами жилищных договоров становятся именно апартаменты и используются они гражданами для постоянного проживания.

Основной массив нормативных документов на сегодняшний день определяет апартаменты как объекты гостиничного фонда либо как объекты культурного или исторического наследия [4].

Разбирая более детально понятие апартаментов и определяя его признаки по законодательству РФ, невозможно не обратить внимание на два весьма интересных документа.

Во-первых, СП 160.1325800.2014 Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 августа 2014 г. № 440/пр [11], закрепляющий что апартаменты – жилые помещения, предназначенные для временного проживания, могут проектироваться в виде гостиничных номеров или квартирного типа для временного проживания (например, при сдаче внаем). Фактически речь идет не только об отнесении апартаментов к категории жилых помещений, но и введении классификации апартаментов на апартаменты в виде гостиничных номеров и апартаменты квартирного типа для временного проживания. С такой классификацией сложно согласиться, так как в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 09.10.2015 № 1085 «Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации» гостиницы не относятся к жилищному фонду РФ [7].

Во-вторых, Приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье» утвержденный Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 19 октября 2016 г. № 8) [10], разработанный для реализации Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323, новая программа утверждена Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710) [1].

Данный Приоритетный проект рассматривает как одну из возможностей для обеспечения граждан доступным и комфортным жильем использование арендного жилья и апартаментов особенно в крупнейших городах России через механизмы паевых инвестиционных фондов (коллективные инвестиции). Для этого Агентство ипотечного жилищного кредитования (далее – АИЖК, сейчас на его базе создан Единый институт развития в жилищной сфере), как институт развития, будет использовать инструмент коллективных инвестиций на базе закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (далее – ЗПИФН). ЗПИФН смогут выступать в качестве соинвестора строительства жилья или апартаментов (на основании договора долевого участия в строительстве, заключаемого с застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ [8]), приобретать готовое жилье или апартаменты.

Базовая реализация Приоритетного проекта в этой части запланирована к концу 2020 г., при этом предполагается внедрение лучших мировых практик в части регулирования в области арендного жилья и апартаментов, в т. ч. по налоговому стимулированию.

Фактически из упомянутых документов можно сделать вывод, что апартаменты не столько являются нежилыми помещениями, сколько жилыми, но не используемыми для постоянного проживания граждан, а только для временного проживания (по аналогии с арендным жильем). Необходимо особо отметить, что достаточно давно введенная категория определяющая проживание в помещении как постоянное и временное, в данной ситуации выглядит абсолютно устаревшей. Что жилые помещения, что арендное жилье и апартаменты, преимущественно рассчитаны для круглогодичного проживания граждан, и сама классификация нуждается в корректировке. Ситуация с введением нежилых помещений в фактические жилищные отношения усложняется в связи с тем, что в законодательстве отсутствует однозначно закрепленный запрет на проживание граждан в нежилых помещениях [9].

Не меньший интерес вызывают здания, в которых могут располагаться апартаменты – какой статус зданий, в которых расположены апартаменты, и могут ли в данных зданиях располагаться и жилые помещения или арендное жилье, или только апартаменты. Не так давно в законодательстве РФ появилось понятие многофункциональных зданий и комплексов [4], включающих в себя два и более функционально-планировочных компонента или два и более здания различного функционального назначения. То есть такие здания и комплексы могут включать в себя и жилищные компоненты. При этом однозначно закрепляется, что апартаменты по составу и планировочным параметрам должны соответствовать СП

54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утвержден приказом Министерства регионального развития РФ от 24.12.2010 г. № 778, на настоящий момент действует в части в связи с принятием СП 54.13330.2016. «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003») [12]. То есть, как минимум в части строительных норм и правил, многофункциональные здания и комплексы совпадают с многоквартирными домами.

Как попытка решения сформировавшихся на практике проблем, связанных с апартаментами и их оборотом, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации подготовило проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» [5]. Законопроект предлагает внести изменения в ЖК РФ и закрепить апартаменты в виде жилого помещения в ст. 16. Также законопроект закрепляет связь апартаментов и многофункциональных зданий по аналогии с квартирами и многоквартирными домами. Проект документа предусматривает, что владельцы нежилых помещений в зданиях, которые сданы (или будут сданы) заказчикам до 01.01.2019 г., имеют право перевести свою собственность в апартаменты до 31.12.2021 г. Управление таким строением будет осуществляться по правилам для многофункционального здания.

К сожалению, нельзя не отметить, что проект Федерального закона в большей степени пытается просто легализовать сложившуюся ситуацию, при этом не отвечая на дополнительные вопросы, например, такие как: могут ли в состав многофункциональных зданий включаться многоквартирные дома; если проект Федерального закона вводит регулирование вопросов многофункциональным зданием в Жилищный кодекс РФ и уже имеется регулирование управления многоквартирного дома, то остальные дома и здания и вопросы их управления будут закреплены или другой классификации не будет; если нежилые помещения можно переводить именно в апартаменты, то можно ли дальше апартаменты перевести в квартиру или многофункциональные здания не могут включать в свой состав квартиры и т. д. Однозначно стоит сказать, что принятие подобного Федерального закона является крайней необходимостью, но в данной редакции документ принимать нельзя, так как он нуждается в существенной доработке.

Завершая анализ понятия апартаментов в жилищных отношениях, хотелось бы сделать некоторые предложения:

1) стоит ввести в законодательство новые критерии классификации жилых помещений, уточнив понятие постоянное проживание таким образом, чтобы временное проживание реально осталось признаком только дачных и летних домиков или временных построек;

2) необходимо разработать единый нормативный документ, включающий полную классификацию, признаки и особенности управления типов зданий и комплексов, которые связаны с жилищными правами граждан, особенно в ситуации, когда граждане осуществляют самостоятельное приобретение жилья в собственность;

3) апартаменты стоит закрепить в статусе жилых помещений, но при этом сохранить существующее разделение на апартаменты в виде гостиничных номеров или квартирного типа и, соответственно, только для вторых определить статус жилого помещения;

4) решая вопрос по апартаментам, одновременно стоит прописать определения и особенности статуса и других помещений: студий, лофтов и т. д., либо определить общую концепцию и основания закрепления за данными помещениями статуса жилых.

К сожалению, необходимо констатировать, что развитие рынка объектов жилищной инфраструктуры демонстрирует одну существенную особенность отношений, сложившихся в жилищной сфере в России: правовые отношения в данной сфере вынуждены подстраиваться под сложившиеся экономические реалии и прописывать отдельные понятия, механизмы и процедуры без качественной юридической проработки, потому, что отношения уже сложились на практике. Зачастую участники таких отношений соблюдают законодательство лишь

в той части, где им это удобно, а в остальном – фактически создают новую реальность отношений. Подобная ситуация может быть устранена только в том случае, если правовые нормы будут предшествовать отношениям, а не опосредовать их.

### Литература

1. Государственная программа Российской Федерации Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 15 апр. 2014 г. № 323 // СЗ РФ. 2014. № 18 (часть III). Ст. 2169 (утратил силу).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон Рос. Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ : принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г. // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
3. Жиров А. Правовой статус апартаментов: анализ судебной практики // Жилищное право. 2011. № 12. С. 47–55.
4. Монастырев М. М. Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания // Законодательство и экономика. 2015. № 8, август. С. 51–59.
5. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий : проект Федерального закона (ID проекта 02/04/10-17/00073980). URL: <http://regulation.gov.ru/projects#departments=20&kinds=6&StartDate=1.9.2017&EndDate=1.11.2017&nra=73980> (дата обращения: 15.02.2018).
6. 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 янв. 2006 г. № 47 // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
7. Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 09 окт. 2015 г. № 1085 // СЗ РФ. 2015. № 42. Ст. 5796.
8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон Рос. Федерации от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ : принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г. // Рос. газ. № 292. 2004. 31 дек.
9. Полиди Т. Д., Байкова Т. К., Игуменов Е. В. Развитие рынка апартаментов как пример неэффективной градостроительной политики // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 4. С. 60–74.
10. Приоритетный проект Ипотека и арендное жилье : утвержден Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам : протокол от 19 октября 2016 г. № 8. URL : <http://government.ru/projects/selection/647/> (дата обращения: 10.02.2018).
11. Свод правил 160.1325800.2014 Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 авг. 2014 г. № 440/пр. М. : ФАУ «ФЦС», 2014.
12. Свод правил 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» : приказ Министерства регионального развития РФ от 24 дек. 2010 г. № 778. [частично утратил силу]. М., 2011.
13. Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 104–116.