

УДК 349.444

ПРОБЛЕМА ПРАВОВОЙ КВАЛИФИКАЦИИ АПАРТАМЕНТОВ

Трохнина М. С.

Студент,

Белгородский государственный национальный исследовательский университет,

Белгород, Россия¹

Аннотация: в данной статье автором рассматриваются проблемы правового статуса апартментов в условиях отсутствия легального определения понятия. Особое внимание уделяется выявлению причин популярности апартментов среди застройщиков и собственников, а также рассматривается неудавшаяся попытка законодательного урегулирования. Автор систематизирует имеющиеся подходы к определению статуса апартментов. Перспективным признаётся их выделение в качестве отдельной категории объектов недвижимости с особым правовым режимом.

Ключевые слова: апартменты, правовой статус, проблема квалификации, постоянное или временное проживание, недвижимость.

THE PROBLEM OF THE LEGAL QUALIFICATION OF APARTMENTS

Trokhkina M. S.

Student,

Belgorod State University National Research University,

Belgorod, Russia

¹ Научный руководитель: Яковлев Валерий Иванович, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса, Юридический институт, Белгородский государственный национальный исследовательский университет. Белгород, Россия

Abstract: In this article, the author examines the problems of the legal status of apartments in the absence of a legal definition of the concept. Special attention is paid to identifying the reasons for the popularity of apartments among developers and owners, as well as a failed attempt at legislative regulation. The author systematizes the available approaches to determining the status of apartments. Their allocation as a separate category of real estate objects with a special legal regime is considered promising.

Keywords: apartments, legal status, qualification problem, permanent or temporary residence, real estate.

Для того, чтобы начать рассуждение о правовом статусе апартаментов, нужно определиться с понятием данной категории. В законодательстве такого понятия не существует, однако спрос на такие помещения по-прежнему растёт. «Под апартаментами понимаются нежилые с юридической точки зрения помещения, которые реализуются гражданам и юридическим лицам для фактического использования в жилых целях» [1].

Отметим, что отсутствие легального определения является причиной не только для возникновения доктринальных споров, но и создаёт значительные правоприменительные трудности.

Как правило, апартаменты размещают на участках, не относящихся к жилым зонам, или входящих в структуру многофункциональных комплексов. По данным исследований, свыше 50% существующих апарт-комплексов появились в результате переоборудования заброшенных или же ранее неиспользуемых построек. Обычно застройщики оставляют нетронутым оригинальный фасад здания, усиливая несущие конструкции и прокладывая современные инженерные коммуникации. Внутренняя планировка, как правило, остаётся свободной.

Апартаменты заняли прочную позицию на отечественном рынке недвижимости. По словам экспертов, в таком городе, как Москва, они составляют около 20% рынка новостроек. Если давать оценку в масштабах всей страны — это 3–4% от всего жилого фонда, возведённого в последние 15 лет [4]. Однако стоит сказать, что здесь скрыта одна правовая коллизия: граждане пользуются апартаментами в целях постоянного или временного проживания, хотя последние формально остаются нежилыми помещениями.

Говоря именно о проблеме квалификации апартаментов, можно сказать, что она заключается в глубоком противоречии их фактического использования и юридического статуса. Как верно подмечает президент Фонда «Институт экономики города» Н. Б. Косарева, «Сегодня российское законодательство знает только две формы зданий – жилые и нежилые, а также две формы помещений – жилые и нежилые» [5]. Апартаменты, хотя и обладают характеристиками, которые сходны с квартирами, в данную классификацию не вписываются.

В правовом статусе апартаментов имеется некая неопределённость, и на то есть объективные причины. В своём интервью РБК Радио управляющий партнёр юридической компании Land Law Firm Денис Литвинов упоминал о хронологическом разрыве: «Оспариваемый закон приняли в 1993 году. В нем есть перечень мест, где можно регистрировать граждан. Однако апартаменты туда не вошли просто потому, что их тогда не строили» [8].

Возведение апартаментов является экономически выгодным для застройщиков по сравнению со строительством обычного жилья - обеспечение социальной инфраструктурой, санитарно-эпидемиологические нормы, требования к облучению поверхностей солнечным светом (инсоляции) - для нежилых помещений требования менее строгие. Конституционный Суд Российской Федерации отмечал, что «возведение зданий с нежилыми помещениями, предназначенными для пребывания граждан, часто идет в

зонах, в которых не столь большое значение, как при жилой застройке, имеют градостроительные нормы» [4].

Ранее уже предпринимались попытки законодательно урегулировать статус апартментов. В январе 2021 г. Президент Российской Федерации поручил закрепить правовой статус помещений в многофункциональных зданиях, которые используются для проживания граждан. Подобный законопроект внесли в Государственную Думу уже в апреле 2021 г. [7]. Но 22 января 2025 г. законопроект был отклонён. Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в заключении указал: «предлагаемое регулирование противоречит жилищному законодательству, создает "квази" объекты жилищных правоотношений, что приведет к нарушению прав граждан-собственников помещений, так как при предлагаемых условиях обеспечить соблюдение жилищных прав не представляется возможным».

Эксперт НИУ МГСУ Кирилл Кулаков предлагает выделить апартменты в отдельную категорию недвижимости [9]. На его взгляд, выделение понятия апартментов как третьей категории, с пояснением всех возможностей его использования, прав и обязанностей владельцев позволит «уйти от претензий жителей по инсоляции или удаленности детского сада, но дадим возможность выбора типа недвижимости».

Косарева высказывает сходную с Кулаковым позицию, предлагая «введение в законодательство нового вида здания – здания многофункционального использования с четким регулированием возможного сочетания различных функций без ущерба для пользователей как жилых, так и нежилых помещений» [5].

До недавних пор судебная практика в вопросе регистрации в апартментах была единообразной и негативной в отношении граждан. В качестве аргумента приводится тезис о том, что регистрация граждан на

основании их заявления по месту пребывания в нежилых помещениях законодательно не предусмотрена.

В данном контексте можно привести дело из судебной практики, которое впоследствии дошло до Конституционного Суда. Виктория Игоревна Пиунова обратилась за регистрацией всей семьи в апартаментах гостиничного типа, которые принадлежали её родственнице. Несмотря на то, что Виктория предоставила нотариально заверенное согласие собственника, а также копии разрешения на введение здания в эксплуатацию и план этажей, в регистрации было отказано. Верховный Суд Российской Федерации, а также суды всех инстанций, поддержали позицию МВД по поводу того, что «регистрация по месту пребывания на основании заявления граждан в помещениях, являющихся нежилыми, законом не предусмотрена» [6].

Данным постановлением также положения абз. 7 ст. 2 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» было признано не соответствующим Конституции в той мере, какой препятствует регистрации граждан в пригодных для проживания помещениях, являющихся нежилыми.

Необходимо упомянуть о том, что было проведено чёткое разграничение между регистрацией по месту жительства и пребывания. Регистрация в апартаментах остаётся по-прежнему невозможной, ведь они являются нежилым помещением. Но доступной остаётся временная регистрация для собственников, членов их семей и близких родственников [3].

Однако по-прежнему остаются в силе некоторые ограничения:

- Регистрироваться имеют право лишь собственники и их близкие родственники (то есть арендаторы исключаются);
- Применяются повышенные ставки налога на имущество:

- Расчёт коммунальных платежей осуществляется исходя из тарифов, установленных для нежилых помещений;
- После регистрации у властей не возникает обязанности развивать социальную инфраструктуру [4].

Собственники апартаментов по-прежнему несут повешенные риски, вызванные отсутствием чётко определённого правового режима общего имущества в здании смешанного назначения.

Таким образом, на данный момент в науке жилищного права существует несколько подходов к определению статуса апартаментов.

Согласно отраслевому подходу, предлагается распространить на апартаменты нормы Жилищного кодекса Российской Федерации. Подобный вариант предлагался в законопроекте 2021 г. [7], но так и не был одобрен по причине опасений нарушения прав граждан в «квазижилых» помещениях.

Во втором подходе апартаменты выделяют в качестве третьей категории. Его поддержали эксперты НИУ МСГУ и некоторые депутаты. Владимир Кошелев, первый заместитель председателя комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, предлагал определить апартаменты как «помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для временного проживания. И, соответственно, [разрешить] временную в нём регистрацию с правом продления» [2].

Ещё один подход предложила применять Н. Б. Косарева. Она указывает на тренд создания апарт-отелей в качестве средств размещения. Однако сама же признаёт: «многие вопросы относительно правового статуса гостиниц как объектов недвижимости не до конца прояснены» [5].

Подводя итог, можно сказать о том, что проблема правовой квалификации апартаментов наглядно показывает конфликт динамики экономических отношений и правового регулирования. Приведённое Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 03.02.2026 г. предлагает некий компромисс - признание временной регистрации с Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

сохранением статуса нежилого помещения и имеющихся особенностей налогообложения, а также коммунальных тарифов.

По словам Дениса Литвинова, «каждое подобное решение, которое вносит большую ясность в отношении правового режима апартаментов, можно приветствовать» [8]. Но окончательно ясно всё может стать лишь с внесением изменений на уровне федерального законодательства, на что прямо указывает Конституционный Суд.

При внесении подобных изменений должны будут учитываться интересы каждого участника рынка – от застройщика до ресурсоснабжающих организаций. Только так можно устранить имеющуюся правовую неопределённость и при этом сохранить уже достигнутый компромисс фактического использования апартаментов и особенностей правового режима.

Перспективы законодательного регулирования апартаментов видятся в комплексном изменении жилищного, а также градостроительного, административного и налогового законодательства. Невозможно просто приравнять апартаменты к жилым помещениям без учёта особенностей их расположения и инфраструктуры, как и сохранить их «серый» статус. Необходимо найти баланс, как это сделал Конституционный Суд в ранее приведённом постановлении, а также дальнейшая детализация на уровне федерального законодательства.

Правовое регулирование апартаментов, вероятно, будет развиваться в направлении выделения их в качестве отдельной категории объектов недвижимости с особым правовым режимом - они станут чем-то «третьим» между жилыми и нежилыми помещениями.

Библиографический список

1. "Апартаменты" – новое слово в недвижимости? | Аналитические статьи: ГАРАНТ.РУ: ГАРАНТ.РУ [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://www.garant.ru/article/567202/> (дата обращения: 11.04.2026).
2. В Госдуме предложили разрешить временную регистрацию в апартаментах [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://78.ru/news/2025-11-23/v-gosdume-predlozhili-razreshit-vremennuyu-registraciyu-v-apartamentah> (дата обращения: 13.04.2026).
3. Конституционный суд разрешил россиянам регистрироваться в апартаментах. Разобрались в нюансах дела и его последствиях - Российская газета [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: https://rg.ru/2026/02/03/kvartirnyj-otvet.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (дата обращения: 12.04.2026).
4. Конституционный суд разрешил россиянам регистрироваться в апартаментах [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: https://avtozavodsky--nnov.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op=4&did=103 (дата обращения: 11.04.2026).
5. Н. Б. Косарева о статусе апартаментов | Институт экономики города [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/n-b-kosareva-o-statuse-apartamentov> (дата обращения: 12.04.2026).
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.02.2026 N 4-П "По делу о проверке конституционности статей 2 и 3 Закона Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации", а также пунктов 3, 12 и 14 Правил регистрации

- и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Пиуновой Виктории Игоревны" [Электронный ресурс] // Правовой сервер КонсультантПлюс. — Режим доступа — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_525729/ (дата обращения: 12.04.2026).
7. Проект Федерального закона N 1162929-7 "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий" [Электронный ресурс] // Правовой сервер КонсультантПлюс. — Режим доступа — URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=207298&dst=#o5UIaGVsfifiJqz4> (дата обращения: 12.04.2026).
8. РБК: К ЧЕМУ ПРИВЕДЕТ ЖАЛОБА В КС О ЗАПРЕТЕ НА РЕГИСТРАЦИЮ В АПАРТАМЕНТАХ | Land Law Firm [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://landlawfirm.ru/media/rbk-k-chemu-privedet-zhaloba-na-zapret-na-registaciju-v-apartamentah/> (дата обращения: 12.04.2026).
9. Эксперт НИУ МГСУ предлагает выделить апартаменты в отдельную категорию недвижимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://mgsu.ru/news/Universitet/EkspertNIUMGSUpredlagaetvydelitapartamentyvotdelnuyukategoriynedvizhimosti/> (дата обращения: 12.04.2026).