Дата поступления рукописи в редакцию: 02.10.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 15.10.2025 г.
DOI: 10.24412/2782-3830-2025-9-117-120

ЖАМАЛЕТДИНОВ Динар Халитович,
Студент 2-го курса магистратуры
Московского городского университета управления
Правительства Москвы имени Ю.М Лужкова,
e-mail: zhamaletdinoff.dinar@yandex.ru

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ И АНАЛИЗ ПРАВОВОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ АПАРТАМЕНТОВ В РОССИИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА МОСКВЫ

Аннотация. *Настоящая статья разъясняет некоторые особенности отнесения объектов недвижимости к категории апартаментов. Автором работы проанализировано правовое регулирование апартаментов, предложено решение выхода из правовой неопределенности статуса соответствующих объектов.*

Ключевые слова: *объекты недвижимости, апартаменты, жилые помещения, правовая неопределенность.*

ZHAMALETDINOV Dinar Khalitovich,
2nd year graduate student of the Moscow City University
of Management Governments of Moscow
named after Yu.M. Luzhkov

LEGISLATIVE INITIATIVES AND ANALYSIS OF THE LEGAL UNCERTAINTY OF APARTMENTS IN RUSSIA ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF MOSCOW

Annotation. *This article explains some of the specifics of classifying real estate properties as apartments. The author analyzes the legal framework governing apartments and proposes a solution to resolve the legal uncertainty of the status of such properties.*

Key words: *real estate properties, apartments, residential premises, legal uncertainty.*

Апартаменты привлекают покупателей более низкой ценой по сравнению с традиционными квартирами, но одновременно несут в себе большие риски, связанные с правовой неопределенностью. В Москве, где рынок апартаментов особенно развит, эта проблема стоит наиболее остро. Проблема идентификации объекта недвижимости как жилого усугубляется недостаточной определенностью соответствующих критериев в российском правовом поле.

Согласно действующему законодательству Российской Федерации, «апартаменты» к правовому режиму нежилых помещений, следовательно, ряд обязательно установленных требований к жилым помещениям не применяются, а именно, такие требования как: оснащение близлежайшими детскими садами и школами, иными важными объектами инфраструктуры [1], санитарно-эпидемиологические требования (например, расположение за пределами территорий промышленных зон [2]).

В Жилищном кодексе Российской Федерации указано, что главный критерий отнесения помещений к категории «жилых» является возможность постоянного проживания в них (статья 15 ЖК РФ [3]). Именно это требование в себя включает необходимость соответствия различным условиями, в т.ч., например, санитарным, к которым могут не относиться апартаменты.

Однако в доктрине прослеживается несоответствие терминологии. В ЖК РФ говорится о «пригодности» проживания (для целей признания жилыми), в Гражданском кодексе РФ упоминается о «предназначенности» (статья 288 и Проекте внесения изменений [4]). При этом, в Правительство РФ в своем постановлении говорит и о «пригодности», и о «предназначенности» [5]. Автор настоящей статьи поставил перед собой цель провести анализ, есть ли правовые различия между указанными терминами.

В 2025 году был отклонен законопроект, согласно которому предлагалось ввести понятие

«многофункциональное здание», позволяющее легализовать апартаменты как объекты для проживания (Проект федерального закона № 1162929-7 [6]). Представители из Москвы выступили против этой инициативы, при этом, туристические регионы однозначно положительно отнеслись бы к такому закону, поскольку видят в апартаментах потенциал для развития туристической сферы без дополнительной социальной нагрузки.

Некоторые ученые, в их числе Кудин С.А. [7], в своих работах говорят о том, что такие термины различаются тем, что предназначенность допускает как постоянное, так и временное проживание граждан, когда как пригодность – только постоянное. Кроме того, признаки рассматриваемых терминов могут соотноситься как «ex ante» и «ex post», то есть есть ли заранее определенное назначение у помещения (возможно, речь идет о том, в каком документе содержится термин, например, при проектировании строительства, когда только определяется фактическая возможность использование помещения для целей постоянного проживания, разумно использовать термин «предназначенность»).

Также суды признают различия за терминами, например, в делах про признание помещения аварийным, указывается, что помещение предназначено для постоянного проживания граждан, но оно не пригодно для такого в связи с его состоянием (см., например, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.09.2021 № Ф09-6302/21 по делу № А50-30311/2020 [8]). При этом, суды, проводя различия между понятиями, неоднократно указывают, что перечень оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания шире [9].

При этом, логично предположить, что при потери жилого помещения критерия «пригодности» постоянного проживания, то оно теряет его статус как «жилое», следовательно, должна быть проведена процедура государственного учета и внесено соответствующее изменение в реестре [10]. Интересно отметить, что в таком случае также расторгаются договоры найма. При этом, судебная практика придерживается иного подхода – «обстоятельство признания жилого помещения непригодным для проживания не свидетельствует об утрате помещением свойства жилого» [11]. То есть эта правовая неопределенность позволяет сделать вывод о том, что указанные критерии имеют сугубо юридические различия. То есть наличие или отсутствие критерия «предназначенности» для постоянного проживания граждан в помещении не является определяющим для признания помещения жилым или нежилым. Важнейшим является критерий «пригодности», как более «самодостаточным» и определяющим.

Исходя из этого, можно сделать на первый взгляд абсурдный вывод о том, что помещение может быть предназначено как «нежилое», то тем не менее может допускать постоянное проживание. Этот вывод актуален для «апартаментов».

В городе федерального значения России – Москве, большая доля продаваемых помещений «нежилые», являются апартаментами. Интересно отметить, что раньше существовало сильнейшее противотечение в строительных правилах [12] по отношению к ЖК РФ. Так, в СП прямо говорилось, что апартаменты – это жилые помещения. В настоящее время такое несоответствие убрали, и в новой редакции указанных СП убрали термин «апартаменты» из соответствующего раздела. При этом, в настоящее время обнаруживается большое количество законодательных инициатив [13], по которым предлагается признать апартаменты жилыми помещениями, однако до настоящего времени, они не получили свою реализацию. Вероятно, это связано с тем, что суды придерживаются единообразной позиции о признании апартаментов нежилыми помещениями. При этом, обоснование судов не содержит глубокого анализа жилищных норм (см. напр.: Определение Конституционного Суда РФ от 17 июля 2018 г. № 1719-О; Определение ВС РФ по делу № А54-6031/2017; Определение ВС РФ № 5-АПГ18-30).

Стоит обратить внимание, что в целом, признание устойчивого положения апартаментов как нежилых помещений связано с тем, что законодатель считает, что на практике в апартаментах как раз живут «временно», следовательно, это коррелируется с существом предназначения как «нежилые». При этом, большее значение будут иметь изменения не в жилищном законодательстве, а в технических нормах, определяющих в том числе критерии определения требований для помещений с целью признания их «жилыми».

Также отметим большую проблему отсутствия правовой определенности статуса апартаментов, которая заключается в том, что фактически застройщики вправе строить здания и сооружения, не соблюдая законодательно установленные требования к жилым помещениям, при этом, продают и позиционируют реализуемые объекты в качестве пригодных для проживания, аналогично «жилым». Это прямым образом вводит потенциальных приобретателей объектов недвижимости, которые хотят улучшить свои условия проживания.

В заключение обратим внимание на тот факт, что проблема правового статуса апартаментов похожа также на спор о правовой природе машино-мест. В итоге законодатель признал такого рода объекты самостоятельными объектами недвижимости по причине их ценности в обороте.

Список литературы:

[1] Приказ Минстроя России от 29.12.2021 № 1042/пр «Об утверждении методических рекомендаций по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований»;

[2] Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10»;

[3] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»;

[4] Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации) (внесен Президентом РФ) (во втором чтении) // СПС «Гарант».

[5] Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

[6] Паспорт проекта Федерального закона № 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» (внесен сенаторами РФ А.В. Яцкиным, Н.А. Журавлевым, А.А. Шевченко, Д.Г. Кузьминым, депутатом Государственной Думы ФС РФ Е.С. Москвичевым) // СПС «КонсультантПлюс»;

[7] Кудина С.А. Указ. соч. С. 29; Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

[8] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.09.2021 № Ф09-6302/21 по делу № А50-30311/2020 (Определением Верховного Суда РФ от 28.12.2021 № 309-ЭС21-25612 отказано в передаче дела № А50-30311/2020 в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления) // СПС «КонсультантПлюс»;

[9] Определение Верховного Суда РФ от 2 октября 2001 г. № 5-г01-116 // СПС «КонсультантПлюс».

[10] Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

[11] Определение Верховного Суда РФ от 17.10.2000 N 5-В00-163 // СПС «КонсультантПлюс».

[12] «СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования» (утв. Приказом Минстроя России от 07.08.2014 № 440/пр) (ред. от 28.12.2023) // Первоначальный текст документа опубликован в издании М.: ФАУ «ФЦС», 2014.

[13] Паспорт проекта Федерального закона № 488847-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов» (внесен депутатом Государственной Думы ФС РФ А.Г. Сидякиным) (снят с рассмотрения) // СПС «КонсультантПлюс».

References:

[1] Order of the Ministry of Construction of Russia dated 29.12.2021 No. 1042/pr “On approval of methodological recommendations for the development of norms and rules for the improvement of the territories of municipalities”;

[2] Decree of the Chief State Sanitary Doctor of the Russian Federation of June 10, 2010 No. 64 “On approval of SanPiN 2.1.2.2645-10”;

[3] Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ//SPS “ConsultantPlus” dated December 29, 2004;

[4] Draft Federal Law No. 47538-6 “On Amendments to the Civil Code of the Russian Federation, Certain Legislative Acts of the Russian Federation and on Invalidation of Certain Legislative Acts (provisions of legislative acts) of the Russian Federation” (On amendments to parts one, two, three and four of the Civil Code of the Russian Federation, as well as to certain legislative acts of the Russian Federation) (introduced by the President of the Russian Federation) (in the second reading)//SPS “Garant.”

[5] Decree of the Government of the Russian Federation of January 28, 2006 No. 47 “On approval of the Regulation on the recognition of premises as residential premises, residential premises unsuitable for living and apartment buildings as emergency and subject to demolition or reconstruction “//NW RF. 2006. № 6. Art. 702.

[6] Passport of the draft Federal Law No. 1162929-7 “On Amendments to the Urban Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation Regarding the Regulation of Certain Legal Relations Arising in Con-

nection with the Construction of Multifunctional Buildings" (introduced by Senators of the Russian Federation A.V. Yatskin, N.A. Zhuravlev, A.A. Shevchenko, D.G. Kuzmin, Deputy State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation E.S. Moskvichev)//SPS "ConsultantPlus";

[7] Kudina S.A. Decree. Op. S. 29; Kachalova I.V. Ownership and other property rights of citizens to residential premises: Dis... cand. jurid. sciences. M., 2006.

[8] The decision of the Arbitration Court of the Ural District of 20.09.2021 No. F09-6302/21 in case No. A50-30311/2020 (the decision of the Supreme Court of the Russian Federation of 28.12.2021 No. 309-ES21-25612 refused to transfer case No. A50-30311/2020 to the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation for review in cassation proceedings of this decision)//SPS ConsultantPlus;

[9] Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation of October 2, 2001 No. 5-r01-116//SPS "ConsultantPlus."

[10] Decree of the Government of the Russian Federation of October 13, 1997 No. 1301 "On State Registration of Housing Stock in the Russian Federation "//SZ RF. 1997. № 42. Art. 4787.

[11] Determination of the Supreme Court of the Russian Federation of 17.10.2000 N 5-V00-163//SPS "ConsultantPlus."

[12] "SP 160.1325800.2014. Code of Practice. Buildings and complexes are multifunctional. Design Rules" (approved by. By order of the Ministry of Construction of Russia dated 07.08.2014 No. 440/pr) (ed. Dated 28.12.2023) //The initial text of the document was published in the publication M.: FAU "FCS," 2014.

[13] Passport of the draft Federal Law No. 488847-7 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation for the Purpose of Regulating the Legal Status of Multifunctional Houses and Residential Apartments" (introduced by the Deputy of the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation A.G. Sidyakin) (withdrawn from consideration)//SPS "ConsultantPlus."

