

УДК 332. 657.922

Поздеева О.Г., к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Уральский государственный
экономический университет»

Мухатинова Р.Н., магистрант ФГБОУ ВО «Уральский государственный
экономический университет»

СТАТУС АПАРТАМЕНТОВ: СЛОЖНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Аннотация. В данной статье рассмотрен статус апартаментов. Сделан анализ отличительных особенностей и описан зарубежный опыт. Изучены основные тренды в развитии рынка апартаментов. Выявлена и обоснована необходимость закрепления статуса в правовых документах.

Ключевые слова: апартаменты, недвижимость, регистрация, жилищный объект.

Pozdeeva O. G., candidate of economic Sciences, associate Professor of Ural
state economic University

Mukhatinova R. N., graduate student of Ural state economic University"

STATUS APARTMENTS: COMPLEXITY AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT

Abstract. This article describes the status of the property. The analysis of distinctive features and described the foreign experience. Studied the main trends in the development of the property market. Identified and the necessity of securing the status of legal documents.

Keywords: apartments, real estate, registration, housing facility.

Рынок апартаментов представляет собой новый тренд развития рынка недвижимости. Как показывает практика, данный сегмент содержит как неопределенные позиции, так и перспективные направления, подтверждающиеся прецедентами. Назначение помещения многовариантно,

начиная от нежилых помещений гостиничного типа, заканчивая офисно-деловыми центрами. Отсюда вытекающие последствия и вопросы.

Апартамент (фр. appartement — квартира, от итал. appartamento — квартира) — комната или отдельное помещение в доме (квартира).

В Европе апартаментами принято называть помещение, включающее одну и более комнат для аренды или покупки.

В России апартаменты — это помещения, относящиеся к жилому фонду, но имеющие определенные условия для проживания. Апартаменты продаются в административных зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы.

Стимулом строительства апартаментов послужил ряд оснований, одни авторы указывают на отсутствие свободных мест для возведения жилых зданий [1]. Другие исследователи видят причину в экономическом кризисе, способствовавшем переориентации офисных помещений в апартаменты, сниженные тарифы для строительства апартаментов по сравнению с жилищными объектами, ограничения властей в регионах по строительству жилищных объектов на определенных территориях и др. [2]

Как отмечают специалисты, главным пробелом в российском законодательстве относительно данной категории недвижимости является отсутствие самого понятия «апартаменты». В приказе Министерства культуры РФ от 11.07. 2014 № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные пляжи и трассы, осуществляемой аккредитованными организациями» под апартаментом понимается номер в средстве размещения площадью не менее сорока квадратных метров, состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой/и спальни) с кухонным уголком. Таким образом, апартаменты рассматриваются как один из высших категории номеров различных средств размещения, а не в качестве отдельного вида недвижимости [3].

Особенности апартаментов прежде всего проявляются в таких нюансах, как, во-первых, стоимость коммунальных расходов, которые значительно

превышают размер платы в жилых помещениях из-за приравнивания апартментов к коммерческим помещениям и, во-вторых, возможность регистрации, причем если в помещениях гостиничного типа регистрация возможна, то в офисно-деловых объектах и производственной недвижимости она отсутствует [4].

Принципиальным моментом для тех покупателей, которым регистрация (пусть и временная) все-таки нужна, становится назначение помещения, которое указано в разрешении на строительство.

Если коснуться вопроса перевода нежилого помещения в жилое, то ст. 22 п. 4 Жилищного кодекса РФ гласит «перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц» [5].

На практике существуют прецеденты перевода апартментов в жилые помещения, однако это делается строительными организациями. Можно привести в пример московские комплексы «Остров Фантазий», «Легенда Цветного», «Кутузовская Ривьера», МФК «Водный», МФК «Фили Град», МФК «Савёловский Сити» и Арх-проект «ЛИЦА».

Если рассмотреть апартменты, как предмет ипотеки, то важно указывать назначение помещения: жилое или нежилое, так как существуют особенности при заключении и исполнении договора. Например, если предметом ипотеки является жилое помещение на праве собственности физическому лицу, то договор не может предусматривать условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке таким способом реализации как оставление залогодержателем заложенного имущества за собой. Согласно п. 3. Ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года, если залогодателем является гражданин,

независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности [6].

Если рассмотреть практику зарубежных стран, например Великобритании, Франции то можно отметить существование ипотечных сделок с покупкой недвижимости для последующей сдачи в аренду. В Великобритании данные помещения имеют статус жилых помещений. Предмет ипотеки может быть, как приобретен, так и получен в наследство. При этом арендодатели, пользующиеся ипотекой, имеют налоговые преимущества, процентные ставки ниже, чем для приобретения жилых помещений без передачи в аренду [6].

Среди проблем, относящихся к апартаментам, стоит выделить отсутствие законодательного закрепления понятия, статуса и функций данного вида объектов недвижимости, сложности при обустройстве инфраструктурных объектов и элементов благоустройства, дороговизна коммунальных платежей и др. Необходим также концептуальный подход при планировании строительства апартаментов во избежание ситуации перенасыщения рынка.

Библиографический список

1. Рыбак Я.И. Апартаменты как альтернативная форма жилых помещений// Вестник науки и творчества. № 7(7). 2016. С. 249 – 252.
2. Кострикин П.Н., Буадзе Е.Р. Апартаменты перспектива девелопмента// Недвижимость: экономика, управление. № 2. 2013. С. 131 – 136.
3. Прыткова О.О. Анализ рынка апартаментов и изучение его специфических особенностей// Наука, техника и образование. № 11 (17). 2015. С. 86 – 89.
4. Как прописаться в апартаментах? Узнавайте статус здания: в гостиницах временно регистрируют, а в офисах – нет. Государство обещает помощь. [Электронный ресурс]. Режим доступа:

<http://www.metrinfo.ru/novostroyki/articles/kak-propisatsya-v-apartamentah-uznavayte-status.143245.html>

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016)

6. Кукарская К.В. Апартаменты, как предмет ипотеки// Актуальные вопросы юриспруденции. Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. 2016. С. 44 – 46.