

Научная статья  
УДК 347.214.2

**АПАРТАМЕНТЫ КАК ВИД НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА<sup>1</sup>**

**Денис Николаевич Кархалев<sup>1</sup>, Майя Евгеньевна Панкратова<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Сибирский федеральный университет, Уфа, Россия

<sup>2</sup> Мурманский арктический университет, Мурманск, Россия

<sup>1</sup> dnk001rb@yandex.ru

**Аннотация.** Апартаменты как вид недвижимого имущества часто используются для проживания, но в законодательстве данный объект определен как нежилое помещение. В этой связи возникает вопрос о возможности размещения апартаментов в жилом многоквартирном доме и деления апартаментов на жилые и нежилые, а также об изменении гражданского и жилищного законодательства – дополнении новыми положениями об указанном объекте гражданских правоотношений. В статье рассмотрены актуальные проблемы защиты гражданских прав и ответственности при реализации охранительной функции гражданского права в отношении по поводу апартаментов как вида недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** защита гражданских прав, ответственность в гражданском праве, охранительные правоотношения, апартаменты.

**Для цитирования:** Кархалев Д. Н., Панкратова М. Е. Апартаменты как вид недвижимого имущества // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2024. № 3 (105). С. 82–87.

Original article

**APARTMENTS AS A TYPE OF REAL ESTATE**

**Denis N. Karkhalev<sup>1</sup>, Maya E. Pankratova<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Siberian Federal University, Ufa, Russia

<sup>2</sup> Murmansk Arctic University, Murmansk, Russia

<sup>1</sup> dnk001rb@yandex.ru

**Abstract.** Apartments as a type of real estate are often used for living, but in legislation this object is defined as non-residential premises. In this regard, the question arises about the possibility of placing apartments in a residential apartment building and dividing apartments into residential and non-residential, as well as about changing civil and housing legislation - adding new provisions on the specified object of civil legal relations. The article considers the actual problems of defense of civil rights and responsibility realization defense function of civil law in relation to apartments as a type of real estate.

**Keywords:** defense of civil rights, responsibility in civil law, defense relations, apartments.

**For citation:** Karkhalev D. N., Pankratova M. E. Apartments as a type of real estate // Bulletin of Ufa Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2024. No. 3 (105). P. 82–87. (In Russ.)

**Введение**

Действующее законодательство, регулирующее отношения по гостиничному обслуживанию, содержит понятие апартаментов.

В юридической литературе обсуждается вопрос о необходимости внесения норм об указанном объекте в гражданское и жилищное законодательство. В этой связи требу-

<sup>1</sup> Исследование выполнено в рамках НИОКР № 124050700059-3.

ется оценка юридической природы, признаков, особенностей владения, пользования и распоряжения апартаментами, а также возникновения, изменения и прекращения прав и обязанностей на них [1].

Апартаменты как вид недвижимого имущества часто используются для проживания, но в законодательстве данный объект определен как нежилое помещение. В этой связи возникает вопрос о возможности размещения апартаментов в жилом многоквартирном доме и деления апартаментов на жилые и нежилые, а также об изменении гражданского и жилищного законодательства – путем дополнения новыми положениями об указанном объекте гражданских правоотношений.

### Методы

При написании данной статьи использовались общенаучные: диалектический, формально-логический (анализ, синтез, дедукция, индукция, аналогия), системно-структурный, а также частнонаучные методы: системный подход, комплексный анализ, метод сравнительного правоведения, метод формально-логического толкования и другие.

### Результаты

В юридической литературе авторы рассматривают апартаменты как помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания. Они располагаются в административных зданиях, гостиницах [2, с. 406; 3].

Другие исследователи определяют апарт-отель как гостиницу, имеющую квартиры разного класса с возможностью аренды и набором гостиничных услуг. Апартамент часто оборудован кухней и ванной комнатой. Отмечается, что, несмотря на различия понятий квартиры и апартаментов, на практике распространены случаи приобретения последних для проживания [4; 5].

Апартаменты подразделяются на апарт-отели, доходные дома, кондоминиумы и многофункциональные комплексы. Заре-

гистрироваться на постоянной основе в них невозможно. Допускается только временная регистрация.

Д. А. Формакидов об апартаментах пишет следующим образом: если помещение отвечает признакам жилого помещения, предусмотренного законом, оно может включаться в жилищный фонд в качестве квартиры. Если не отвечает, то и рассматривать такое помещение в качестве жилого не следует [6, с. 155; 7].

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в ч. 2 ст. 15, под жилым помещением понимается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан, соответствующее техническим и санитарным правилам и нормам, иным требованиям законодательства (дом, квартира, комната, часть дома и часть квартиры)<sup>1</sup>.

Не может быть признано жилым помещение, находящееся, например, в дачном или садовом домике. Регулирование отношений по владению и пользованию будет осуществляться нормами об аренде [8].

Требования к нежилым помещениям могут отличаться от требований, предъявляемых к жилым помещениям. Это могут быть различная звукоизоляция, температурный режим помещения и т. д. Кроме того, жилое помещение должно быть изолированным, в нем должны быть кухня, санузел и т. д. При переводе нежилого помещения в жилое все названные требования должны быть соблюдены [9, с. 129].

Владение и пользование апартаментами часто выражается в постоянном проживании, то есть нежилые объекты используются как жилые помещения, и, наоборот, закон (ст. 17 ЖК РФ) в качестве исключения допускает использование жилых помещений не для проживания, а для ведения профессиональной деятельности (адвокатской, научной, творческой и т. д.), то есть фактически как нежилого.

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2024) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В п. 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup> (далее – Постановление № 14) также обращается внимание на то, что допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое. Но при наличии двух условий: если такое использование не нарушает права и интересы других лиц, а также требования к жилым помещениям (санитарно-гигиенические, пожарной безопасности и др.).

Законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, п. 2 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ) (п. 10 Постановления № 14). Данные правила к апартаментам не применяются.

На практике нежилые объекты (апартаменты) часто используются как жилые помещения для проживания, а жилые – не всегда строго только для проживания, но и в нежилых (иногда коммерческих) целях.

В этой связи можно выделить ряд особенностей апартаментов в отличие от жилых помещений (в частности, квартир). Если апартаменты расположены в жилом доме, тогда их собственники не становятся обладателями доли в праве на общее вспомогательное имущество этого дома, в котором они расположены, и не несут бремени его содержания.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713, которым утверждены правила регистрации и снятия с учета российских граждан по месту пребывания и места жительства<sup>2</sup>, временная регистрация по месту пребывания в апартаментах возможна при условии отнесения их к гостинице или другому подобному учреждению.

Кроме того, при открытии магазинов, офисов и т. п. на первом этаже такого здания не испрашивается мнение (воля) владельцев апартаментов. Плата за пользование апартаментами и налог отличаются высоким размером в отличие от квартир. Плата за жилое помещение и иные тарифы не могут применяться к апартаментам, даже если они расположены в одном многофункциональном доме. Также в отношении апартаментов недопустимо взимание платы за оказание дополнительных услуг по охране, консьерж-услуг и т. п., которые применяются в отношении жилых помещений, даже если указанные апартаменты используются для проживания и находятся в многофункциональном доме.

Для нежилых помещений нет строгих требований по шумоизоляции и планировке, а также по соблюдению санитарных правил. Все программы поддержки, действующие в

<sup>1</sup> О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.

<sup>2</sup> Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации: постановление Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713 // Собрание Законодательства Российской Федерации. 1995. № 30. Ст. 2939.

России, распространяются только на квартиры (ипотека, использование материнского капитала и др.), но не на апартаменты. Владельцы апартаментов также не несут обязанности по внесению платы за капитальный ремонт здания.

Квартиры как единственное жилье для проживания пользуются иммунитетом от взысканий по долгам их собственника, что нельзя сказать об апартаментах. Как отмечалось выше, и владелец апартаментов, и собственники соседних нежилых помещений в апарт-зданиях могут их использовать в коммерческих целях, что не требует соблюдения тишины. Использование апартаментов также отличается отсутствием инфраструктуры (детский сад, школа, поликлиника и т. п.) в сравнении с квартирами, жилыми комплексами.

С экономической точки зрения главным плюсом апартаментов является невысокая цена, кадастровая стоимость у них ниже, чем у квартир, поэтому строительство апартаментов сейчас с каждым годом набирает темпы. Апартаменты пользуются спросом у граждан как для использования в целях проживания, так и в коммерческих целях по прямому назначению. Кроме того, анализируемый объект может использоваться в качестве залога.

В настоящее время единственным вариантом использования апартаментов как жилого помещения является его перевод из нежилого в жилое в соответствии со статьями 22 и 23 ЖК РФ. Однако сделать это будет не просто, так как апартаменты изначально создаются де-юре не из соображений пригодности для постоянного проживания и де-факто тоже.

Перевод нежилого помещения в жилое запрещен: во-первых, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установлен-

ным требованиям; во-вторых, если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц [10, с. 70].

Тем не менее, в целях развития законодательства, регулирующего отношения по поводу апартаментов, необходимо апартаменты поделить на жилые и нежилые, в том числе те, расположенные в одном здании, доме (кроме гостиниц, отелей и т. д.), которые иногда именуется многофункциональным объектом.

Рынок жилья в России характеризуется тенденцией замещения жилых помещений апартаментами, что, в свою очередь, диктует необходимость внесения изменений в действующее законодательство, как уже ранее отмечалось. В этой связи, на наш взгляд, общее направление развития правового регулирования отношений по поводу апартаментов должно заключаться в приравнивании последних к жилым помещениям и распространении действия на указанные отношения норм жилищного законодательства.

Целесообразно также при возведении зданий иных объектов, в которых будут размещаться апартаменты, в целях защиты прав участников соответствующих отношений по аналогии применять положения Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»<sup>1</sup>. Исходя из содержания данного закона, можно сказать, что заключение договора участия в долевом строительстве является основной схемой привлечения денежных средств граждан, связанной с возникающим у них правом собственности на нежилые помещения, к которым в том числе относятся и апартаменты [11].

Дополнительной гарантией защиты прав участников гражданского оборота в этой области стали нормы закона о договоре счета эскроу. Если законодатель в будущем признает апартаменты жилыми помещением-

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (последняя редакция) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ми (в жилом многофункциональном доме), тогда нормы об эскроу найдут новую сферу применения.

### Заключение

Разумно дополнить жилищный закон положениями о приобретении собственниками апартментов права общей собственности на вспомогательные объекты, общее имущество многофункционального дома. Собственник апартментов может их передать во временное владение и пользование по договору аренды. Договор найма жилого помещения может быть использован только в случае перевода апартментов в жилое помещение или признание их таковыми в законе. Кроме того, анализируемый объект может использоваться в качестве предмета залога. Сделки с апартментами подлежат государственной регистрации.

По аналогии с жилыми помещениями члены семьи собственника апартментов, проживающих в нем, имеют право пользования этим помещением. Члены семьи собственника апартментов могут потребовать устранения нарушений их прав на данное помещение от любых лиц, включая его собственника.

Для обеспечения эксплуатации многофункционального дома, пользования им и его общим имуществом собственники апартментных помещений могут создавать объединения (товарищества). В случае нарушения права на апартменты могут быть использованы способы защиты, предусмотренные в ст.ст. 10, 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации, т. е. возмещение убытков, признание права, самозащита права, отказ в защите права и другие.

При нарушении договора найма жилых апартментов (состоялся перевод из нежилого помещения), используемых арендатором (и (или) членами его семьи) для проживания, возможно применение выселения без предоставления иного апартментного помещения. Например, это допустимо, когда владелец разрушает помещение или иным образом нарушает права собственников (владельцев) и (или) членов его семьи соседних помещений в многофункциональном доме. Кроме того, возможно прекращение права собственности в случае бесхозяйного содержания апартментов – разрушения, иного использования с нарушением прав соседних объектов [12; 13].

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Серов Г. И., Старовойтова П. С., Михайлова А. В. Апартменты как особый вид недвижимости // Развитие отечественного права: преемственность и новизна: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Санкт-Петербург, 2024. С. 240–245.
2. Семенихин В. В. Жилищно-коммунальное хозяйство, риэлтерская деятельность. М.: ГроссМедиа, 2016. 929 с.
3. Семенихин В. В. Аренда. М.: Эксмо, 2012. 1363 с.
4. Цуканова Е. Ю., Придатко Е. А. К вопросу правового статуса апартментов как объектов недвижимости // *Nomothetika: Философия. Социология. Право*. 2017. № 17. С. 165–169.
5. Цуканова Е. Ю., Селивра М. Н. Хостелы: проблемные аспекты деятельности и пути их решения // *Право и практика*. 2019. № 4. С. 228–232.
6. Формакидов Д. А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации: дис. ... докт. юрид. наук. Пермь, 2022. 582 с.
7. Формакидов Д. А. Современные подходы к определению правового режима апартментов // *Юридический мир*. 2021. № 7. С. 33–37.
8. *Гражданское право* / под ред. Б. М. Гонгало. Том 2. М.: Статут, 2021. 602 с.
9. *Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации* / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. 620 с.
10. Крашенинников П. В. *Жилищное право*. М.: Статут, 2020. 432 с.
11. Ковалевская Н. Н., Осадченко Э. О. Правовые гарантии граждан при заключении договора долевого участия в строительстве жилья // *Тенденции развития науки и образования*. 2023. № 104-9. С. 26–28.

12. Поречный Е. М. Механизм защиты прав собственников апартаментов в Российской Федерации // Бизнес и общество. 2023. № 4 (40).
13. Сазонова Т. В., Лузина А. Н. Вопросы судебной защиты нарушенных прав собственников апартаментов // Российское правосудие. 2024. № 1. С. 62–70.

#### REFERENCES

1. Serov G. I., Starovoitova P. S., Mikhailova A. V. Apartments as a special type of real estate // Development of domestic law: continuity and novelty: collection of materials of the All-Russian scientific-practical conference with international participation. St. Petersburg, 2024. P. 240–245. (In Russ.)
2. Semenikhin V. V. Housing and communal services, real estate activities. M.: GrossMedia, 2016. 929 p. (In Russ.)
3. Semenikhin V. V. Rent. M.: Eksmo, 2012. 1363 p. (In Russ.)
4. Tsukanova E. Yu., Pridatko E. A. On the issue of the legal status of apartments as real estate objects // Nomothetika: Philosophy. Sociology. Law. 2017. No. 17. P. 165–169. (In Russ.)
5. Tsukanova E. Yu., Selivra M. N. Hostels: problematic aspects of activity and ways to solve them // Law and Practice. 2019. No. 4. P. 228–232. (In Russ.)
6. Formakidov D. A. Contractual regulation of housing relations in the Russian Federation: dis. ... doc. of law. Perm, 2022. 582 p. (In Russ.)
7. Formakidov D. A. Modern approaches to determining the legal regime of apartments // Legal World. 2021. No. 7. P. 33–37. (In Russ.)
8. Civil law / ed. B. M. Gongalo. Volume 2. M.: Statute, 2021. 602 p. (In Russ.)
9. Article-by-article commentary to the Housing Code of the Russian Federation / ed. P. V. Krasheninnikov. M.: Statute, 2012. 620 p. (In Russ.)
10. Krasheninnikov P. V. Housing law. M.: Statute, 2020. 432 p. (In Russ.)
11. Kovalevskaya N. N., Osadchenko E. O. Legal guarantees for citizens when concluding an agreement for shared participation in housing construction // Trends in the development of science and education. 2023. No. 104-9. P. 26–28. (In Russ.)
12. Porechny E. M. Mechanism for protecting the rights of apartment owners in the Russian Federation // Business and Society. 2023. No. 4 (40). (In Russ.)
13. Sazonova T. V., Luzhina A. N. Issues of judicial protection of violated rights of apartment owners // Russian justice. 2024. No. 1. P. 62–70. (In Russ.)

#### ***Информация об авторах:***

Д. Н. Кархалев, доктор юридических наук;  
М. Е. Панкратова, кандидат юридических наук, доцент.

#### ***Information about the authors:***

D. N. Karkhalev, Doctor of Law;  
M. E. Pankratova, Candidate of Law, Associate Professor.

Статья поступила в редакцию 27.06.2024; одобрена после рецензирования 01.08.2024; принята к публикации 27.09.2024.

The article was submitted 27.06.2024; approved after reviewing 01.08.2024; accepted for publication 27.09.2024.