

В настоящее время в соответствии с Приказом Минспорттуризма РФ от 25.01.2011 № 35 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи» (начало действия с 15.04.2011) апартамент — это две и более жилые комнаты (гостиная/столовая и спальня (кабинет) общей площадью не менее 40 кв. м.

Таким образом, согласно законодательству апартамент не рассматривается в качестве отдельного вида недвижимости, это всего лишь одна из высших категорий номеров средств размещения.

Данные выводы подтверждаются и судебной практикой.

Так, например, в решении Хостинского районного суда г. Сочи от 15.07.2011 отмечено, что спорное помещение (апартаменты) «...не может рассматриваться судом как жилое ввиду того, что в соответствии с действующим законодательством РФ апартамент есть номер в средстве размещения, состоящий из нескольких комнат, одна из которых имеет кухонное оборудование. Понятием апартамента определяется не категория квартиры как таковой, а категория гостиничного номера в средстве размещения. Средства размещения представляют собой помещения, имеющие не менее пяти номеров и используемые организациями различных организационно-правовых форм и индивидуальными предпринимателями для временного проживания туристов. Данный вывод суда основан на ныне действующих нормативных актах.

Таким образом, апартаменты не могут рассматриваться как жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан и удовлетворения ими бытовых нужд, иначе говоря, квартиры, правовой статус которых определен пунктом 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Иными словами, апартаменты — это комфортабельные номера в средстве размещения (гостиница, мотель, дом отдыха, санаторий и т.п.), оборудованные всем необходимым (соответствующей мебелью и инвентарем) для временного проживания.

Отличие апартаментов от квартиры

Главное отличие апартаментов от квартиры — разный юридический статус.

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры) и комната. При этом 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.

Необходимой характеристикой любого жилья (квартиры, дома, комнаты) служит его функциональное назначение: оно предназначено для проживания граждан. Согласно нормам жилищного законодательства жилым является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, т.е. отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (часть 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Гостиницы (апартаменты), санатории, дома отдыха, пансионаты и т.п. имеют иное функциональное назначение. Такие помещения используются для временного пребывания (место отдыха, лечения), в отличие от места жительства, под которым согласно статье 20 Гражданского кодекса Российской Федерации понимается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены Постановлением Правительства РФ 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». Жилое помещение должно отвечать санитарным правилам (планировка, освещенность, воздухообмен, уровень шума, инсоляции и прочее согласно Федеральному закону от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения») и техническим требованиям (стационарность сооружения, наличие вспомогательных помещений и другое согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Кроме того, благоустроенность жилого дома, придомовой территории и ближайших территорий (наличие магазинов, детских садов и другой социальной инфраструктуры, транспортная доступность) — существенная часть суммы потребительских качеств жилого помещения.

Судебная практика по поводу статуса гостиницы (апартаментов) также однозначна.

Так, ФАС Уральского округа (Постановление ФАС Уральского округа от 23.08.2010 № Ф09-5956/10-С6 по делу № А50-3584/2010) была рассмотрена жалоба индивидуального предпринимателя о признании сделки

(договора аренды) ничтожной. Между департаментом (арендодатель), учреждением (балансодержатель) и предпринимателем (арендатор) был заключен договор аренды объекта муниципального нежилого фонда, в соответствии с которым был передан объект муниципального нежилого фонда в виде встроенных нежилых помещений в цокольном этаже пятиэтажного панельного жилого дома. Целевое назначение объекта — гостиница.

Полагая, что указанный договор является ничтожной сделкой, поскольку использование арендованного помещения по целевому назначению (для размещения гостиницы) невозможно, предприниматель обратился в Арбитражный суд Пермского края с соответствующим иском, ссылаясь на положения статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 23 постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, в соответствии с которым размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

Принимая во внимание нормы статей 15, 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющие понятия жилых помещений и жилищного фонда, суд апелляционной инстанции указал, что гостиницы не относятся к жилищному фонду, а расположенные в них помещения — к жилым помещениям, в связи с чем отсутствуют основания для применения в данном случае постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Поскольку истцом в настоящем деле не доказано несоответствие спорного договора закону или иным правовым актам, влекущее согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации признание сделки недействительной (ничтожной), суды правомерно отказали в удовлетворении указанного искового требования.

Таким образом, юридически апартаменты являются нежилым объектом, несмотря на то что при строительстве застройщик может соблюдать все санитарные и технические нормы.

Минусы апартаментов

Такие минусы апартаментов, как статус нежилого помещения, а также отсутствие возможности постоянного проживания (возможности регистрации), вовсе не пугают потенциальных покупателей, поскольку они довольно специфичны: это сотрудники иностранных компаний, бизнесмены, которые большую часть времени проводят в командировках, топ-менеджеры крупных компаний, для которых особое значение имеет месторасположение комплекса и гостиничный сервис, а проблема прописки, напротив, не

актуальна. Интерес к апартаментам проявляют также покупатели, у которых уже есть жилье, нередко даже не одно.

Одной из особенностей апартаментов при их приобретении является отсутствие прав на общее имущество, как в многоквартирном доме.

В вышеупомянутом решении Хостинского районного суда г. Сочи от 15.07.2011 по делу о признании недействительным соглашения об отступном отмечено, что «...условиями рассматриваемого договора не было предусмотрено, что участник долевого строительства, наряду с причитающимся ему апартаментом, приобретает право общей долевой собственности на иные, отдельно стоящие объекты недвижимости, включая клубный дом. Напротив, пунктом 3.1 договора от 07.09.2007 было предусмотрено, что любые иные помещения, расположенные вне апартамента, в том числе технического, подсобного, вспомогательного и прочего назначения, а также вне иных апартаментов, не являются предметом данного договора, а право собственности на эти помещения приобретает застройщик.

Суд не находит, что данное условие договора противоречит требованиям жилищного законодательства РФ, а именно статьям 36–38 ЖК РФ, поскольку на момент заключения этой сделки между истцом и ответчиком апартамент не рассматривался ими как жилое помещение — квартира, а здание, в котором располагались апартаменты, — как многоквартирный дом. Вышеуказанные правовые нормы регламентируют правовой режим общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и не могут применяться в отношении иных нежилых объектов недвижимости...».

Кроме того, минусом для владельца апартаментов является возможность обращения взыскания по исполнительному документу в соответствии с нормами Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» на нежилое помещение. Согласно статье 79 указанного закона взыскание не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Учитывая, что апартаменты жилым помещением не являются, правила указанной статьи на него не распространяются.

Плюсы апартаментов

Помимо минусов у апартаментов есть и свои плюсы. Владельцы недвижимости получают возможность жить в непосредственной близости от

места работы, не тратя много времени на поездки, пользоваться услугами торгово-развлекательных заведений, которые могут быть частью многофункционального комплекса, а также полным гостиничным сервисом и всем спектром коммунальных услуг, которые берет на себя управляющая компания.

Еще один плюс — свобода в оформлении помещения. Порядок переустройства (перепланировки) не требует согласования уполномоченных органов в таких объемах, как с жилыми помещениями.

Кроме того, категория нежилого помещения позволяет владельцам апартаментов регистрировать юридические лица, что представляет для многих компаний отличную возможность организовать в них представительный фронт-офис с переговорной.

Данный вывод подтверждается и судебной практикой. Например, в постановлениях Федерального арбитражного суда Северо-западного округа от 16.03.2004 № А05-9138/03-28 и Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2011 указывается, что «...Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрен обязательный перевод жилых помещений для их использования в предпринимательских целях». То есть офис можно организовать только в нежилых помещениях.