



# Приключения апартаментов в России

Почему жить в них можно, а зарегистрироваться – не всегда

Что такое апартаменты, поймет всякий, кто читал детские книжки Эдуарда Успенского. Если помните, зверек по имени Чебурашка долгое время обитал в телефонной будке. Причем даже с некоторым комфортом, потому что ростом был невелик, тесно ему не было, а будке имелся еще и телефон. Вот только назвать ее жильем все равно нельзя. Так же и с апартаментами. Проживать в них можно, а в некоторых и очень роскошно себя чувствовать, но жилой недвижимостью от этого они не становятся. Ответ на вопрос, почему так, поищем в российском законодательстве.

### ПОЧЕМУ АПАРТАМЕНТЫ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ЖИЛЬЕМ?

Что считать жильем, описывается сразу в нескольких законах Российской Федерации. Скажем, в статье 15 второй части Жилищного кодекса жилым признается «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)». При этом Градостроительный и Земельный кодексы уточняют, что жилые здания можно строить только на землях с определенным назначением, например для возведения многоквартирных домов. Если же назначение земли иное, признать объект жилым не получится.

Так вот, комплексы, именуемые апартаментами, наверняка не удовлетворяют второму условию (о назначении участка) и не обязаны придерживаться первого, касающегося соблюдения определенных санитарных и технических норм, – об уровне теплоизоляции, инсоляции, обеспеченности инфраструктурой и пр. Иными словами, жильем они являться не могут.

Сам по себе термин «апартаменты» ни в одном российском законе до сих пор не встречается. Зато присутствует в паре документов, разработанных Федеральным агентством по туризму. Например, в приказе «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения», который трактует понятие так: «Номер площадью не менее 40 кв. метров, состоящий из двух и более жилых комнат (гостинной/столовой, спальни), имеющий полный санузел и кухонное оборудование».

### ЕСЛИ АПАРТАМЕНТЫ НЕ ЖИЛЬЕ, ТО ЧТО ЭТО?

Однако достаточно взглянуть на разнообразие вариантов апартаментов, которые предлагают застройщики, и среди них можно будет обнаружить помещения, недотягивающие до 40 кв.м или без какой-либо разбивки на комнаты. То есть «гостиничного» понятия на практике придерживаются отнюдь не всегда. Что и неудивительно: далеко не все новостройки, называемые комплексами апартаментов, в документах числятся гостиницами. Это легко понять, взглянув на свидетельства о праве собственности, полученные первыми покупателями апартаментов. В них объектом права значится «нежилое помещение» и даже добавка «предназначено для временно проживания» присутствует далеко не всегда.

### В ЛЮБЫХ ЛИ АПАРТАМЕНТАХ МОЖНО ЗАРЕГИ- СТРИРОВАТЬСЯ?

Чтобы ответить на этот вопрос, стоит понять, а что же собственно такое регистрация с точки зрения законодательства. За пояснениями обратимся к закону «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», который вступил в силу в 2003 году, а последние изменения претерпел в начале прошлого года.

Согласно статье 3 этого документа, регистрация бывает двух видов: по месту жительства и по месту пребывания. Что это за места, объясняется в статье 2.

Как следует из нее, место жительства – это «жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Место пребывания, в свою очередь, это «гостиница, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристская база, больница, другое подобное учреждение, а также жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина, в которых он проживает временно».

По месту жительства можно регистрироваться и постоянно и временно, по месту пребывания – только временно, максимум на пять лет (потом регистрацию можно будет продлить). Таким образом, поставить в паспорте бессрочный штамп с адресом апартаментов точно не получится. А вот пятилетнюю регистрацию получить можно, но лишь в том случае, если комплекс апартаментов считается гостиницей. Кстати, из всех апартаментов, которые сейчас имеются в Москве, под определение гостиницы подпадает не более трети.





### ПОЗВОЛЯЕТ ЛИ ВРЕМЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ВСЕЙ МЕСТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ?

Два главных вида социальной инфраструктуры, привязанных к регистрации, – это государственная медицинская и образовательная. Вторая, пожалуй, даже важнее: семьи с детьми пользуются ею ежедневно (если, конечно, не выбирают для своих чад частные детские сады и школы). Право пользования этими объектами временная регистрация, конечно же, дает, но вот преимуществ при зачислении в ближайшие образовательные учреждения при этом не возникает, они есть лишь у владельцев постоянной регистрации по месту жительства.

Иными словами, если рядом с комплексом апартamentов находится очень популярная школа, куда стремятся отдать своих детей все местные жители, попасть в нее будет практически нереально. А вот с обычной, «среднестатистической» школой таких проблем, скорее всего, не возникнет.

У застройщиков действительно имеется возможность сделать апартamentы менее комфортными, чем жилые дома: мы уже напоминали, что требования, предъявляемые законодательством к нежилым недвижимостям, гораздо менее жесткие. Однако на практике немногие отзвживаются на такие поправки, а все потому, что это сильно снизит спрос и растянет продажи на неопределенный срок. А такое мало кто из застройщиков готов себе позволить. Поэтому, как правило, при проектировании комплексов апартamentов стараются следовать тем же нормативам, что и в жилье, а по объему инфраструктуры они порой даже превосходят традиционные ЖК. Более того: некоторые апартamentы могут дать такую фору жилью по планировкам и другим особенностям, что тут же попадают в разряд самых престижных предложений. Впрочем, многое будет, конечно же, зависеть от позиционирования объекта. Если главным его достоинством захочется сделать низкую цену, на остальные характеристики можно закрыть глаза.

### АПАРТАМЕНТЫ ПРОИГРЫВАЮТ ЖИЛЬЮ ПО КОМФОРТУ И ИНФРАСТРУКТУРЕ?

### ВСЕГДА ЛИ АПАРТАМЕНТЫ ОЧЕНЬ ЗАТРАТНЫ В СОДЕРЖАНИИ?

Поскольку апартamentы не являются жилыми помещениями, расходы для них вычисляются по иным тарифным сеткам. На потребляемые ресурсы (электроэнергию, воду и пр.) они окажутся выше на 10–25%. А вот что касается остальных трат, все будет зависеть от управляющей компании, может получиться даже дешевле. Правда, если комплекс является гостиницей (то есть в апартаментах можно будет зарегистрироваться), сэкономить вряд ли удастся. Там требования к уровню управляющей компании выше, а значит и ее услуги едва ли будут дешевы.

Налоги на нежилые тоже вычисляются по иным принципам, чем на жилье: по ставке 0,75% против 0,01%. Впрочем, сейчас налоговое законодательство так активно меняется, что можно ожидать высоких налогов на любую новую недвижимость, какой бы она ни была де-юре.

# Стоит ли вам присматриваться к апартаментам?

ВЫ ХОТИТЕ СЭКОНОМИТЬ НА ПОКУПКЕ?

ДА

НЕТ

ВАМ ВАЖНО, ЧТОБЫ ВАШ РЕБЕНОК  
СМОГ ГАРАНТИРОВАННО ПОСЕЩАТЬ  
ЛУЧШИЕ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННЫХ  
ШКОЛ ИЛИ ДЕТСКИХ САДОВ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ РЯДОМ?

ВАМ НУЖНО ПОМЕЩЕНИЕ  
НЕСТАНДАРТНОЙ  
ПЛАНИРОВКИ?

НЕТ

НЕТ

ВАС БЕСПОКОИТ, ЧТО  
КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ  
(А СО ВРЕМЕНЕМ И НАЛОГИ)  
В АПАРТАМЕНТАХ БУДУТ ВЫШЕ,  
ЧЕМ В ЖИЛЬЕ?

ВЫ ПЛАНИРУЕТЕ СДАВАТЬ  
АПАРТАМЕНТЫ В АРЕНДУ?

ДА

ДА

НЕТ

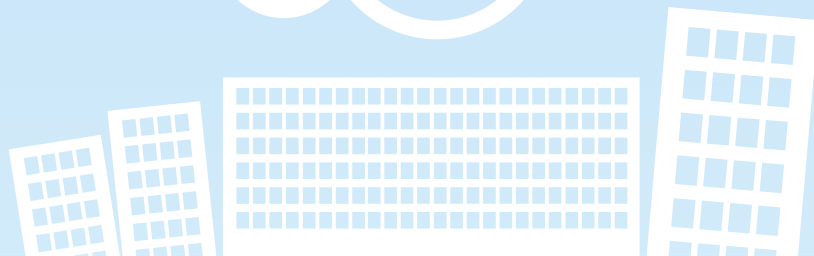
ДА

ДА

НЕТ

ДЛЯ НАЧАЛА ВАМ ЛУЧШЕ  
ПОВНИМАТЕЛЬНЕЕ ИЗУЧИТЬ  
ПРЕДЛОЖЕНИЯ В КЛАССИЧЕСКИХ ЖК,  
АПАРТАМЕНТЫ ВАС МОГУТ РАЗОЧАРОВАТЬ

АПАРТАМЕНТЫ ВПОЛНЕ  
УДОВЛЕТВОРЯЮТ ВАШИМ ЦЕЛЯМ,  
СЕЙЧАС ИХ НА РЫНКЕ МНОГО,  
ВАМ ЕСТЬ ИЗ ЧЕГО ВЫБИРАТЬ



# Оплата на брата

## Есть ли причины пугаться налогов на апартаменты?

Любая новинка всегда вызывает массу вопросов среди потенциальных покупателей. Один из таких – система исчисления налогов по апартаMENTам. Эта тема актуальна еще и потому, что сейчас в России в принципе меняется система налогообложения недвижимости. О том, с какими конкретно суммами ежегодно придется расставаться владельцам апартаментов, рассказывает коммерческий директор ГК «ГРАС» Евгений Шевченко.



Существует два законопроекта: о налогообложении имущества юридических лиц и о налогообложении имущества физических лиц. В привязке к апартаMENTам сейчас активно обсуждают закон об использовании кадастровой стоимости при налогообложении имущества организаций, подписанный президентом РФ Владимиром Путиным 5 ноября. Отныне база, по которой взимаются налоги, будет исчисляться исходя из кадастровой, а не балансовой стоимости. Однако повлечет это за собой увеличение налогов для организаций, но никак не отразится на налогообложении имущества физических лиц, в том числе владельцев апартаментов (по документам апартаменты – это нежилая недвижимость). Хотя весьма вероятно, что изменение в налогообложении апартаментов физических лиц все же произойдет, но в рамках повышения ставки налогов на всю собственность.



Евгений Шевченко

Ставка налогообложения на нежилую недвижимость частных лиц пока не определена точно: законопроект о налоге на недвижимость еще не вступил в силу и сейчас находится в стадии разработки и рассмотрения. По последним данным, он вступит в силу в 2015 году, а переходный период затянется до 2020 года. Если законопроект будет принят в его нынешнем виде, владельцы нежилой недвижимости будут платить до 0,5% от ее кадастровой стоимости в год. При этом надо понимать, что кадастровая стоимость нежилого помещения значительно (до 20%) ниже, чем аналогичного помещения жилого назначения.

Детали закона, касающегося налогообложения объектов недвижимости, еще уточняются, поэтому мы не можем говорить о его результатах, а только делать предположения. Конкретную ставку определяет субъект федерации. Даже в случае с нежилой недвижимостью пока нельзя сказать точно, какая ставка будет в Москве.

Но даже если допустить, что самый радикальный вариант законопроекта будет принят, легко рассчитать его последствия. В качестве примера рассмотрим самые дешевые апартаменты бизнес-класса в квартале «Флотилия» – их стоимость составляет 8 млн руб. Аналогичную по качеству и площади квартиру в Москве можно приобрести за не менее чем 10 млн руб. По новому закону кадастровая стоимость обоих типов недвижимости будет приближена к рыночной. Так вот, налог на квартиру составит 10 тыс. руб. в год (по ставке 0,1% от кадастровой стоимости), а на аналогичные апартаменты – 40 тыс. руб. в год (0,5% от кадастровой стоимости). Если привести эти данные к ежемесячным (833 и 3333 руб. соответственно), окажется, что владелец апартаментов каждый месяц платит больше на 2,5 тыс. руб. В то же время разница в цене недвижимости (2 млн руб.) покрывает переплату владельца апартаментов на 66 лет вперед. Иначе говоря, покупатель и даже его дети могут оплачивать налог за счет экономии на покупке.

Более того, поскольку юридически статус апартаментов до конца не определен, первичной в этом вопросе является судебная практика, которая создает законодательный прецедент. Судебная практика говорит, что апартаменты, используемые для проживания, а не в коммерческих целях, по своему статусу все больше приближаются к традиционному жилью. Это значит, что, если человек живет в апартаMENTах постоянно и использует их для собственных целей, он может в судебном порядке опротестовать и уточнить любую налоговую ставку. ■



Наталья Павлова-Каткова

# Ловушка для покупателя

**Почему не стоит приобретать квартиру в новостройке по первому попавшемуся договору**

В России существует лишь два абсолютно законных способа покупки новостроек – по договору участия в долевом строительстве и договору паенакопления в жилищном кооперативе. Степень защищенности покупателей по этим схемам разная, однако обе находятся в рамках правового поля. Любые другие, мягко говоря, спорные, если не сказать прямо – абсолютно небезопасные. Но они так активно маскируются под разрешенные виды, что заметить нестыковки сможет лишь тот, кто внимательно вчитывается в текст документов.



## ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ

В нынешнем году 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», из которого вытекает первый тип взаимоотношений застройщика и покупателя, отпразднует десятилетие с момента введения в силу. Когда-то предполагалось, что он должен буквально захватить рынок первичной недвижимости, вытеснив с него любые другие способы продажи. Но не сложилось, хотя в Москве и Московской области доля новостроек, синхронизированных с 214-ФЗ, достаточно велика и составляет порядка 60%.

Чем же так привлекателен для покупателя договор участия в долевом строительстве (ДДУ)?

Это единственная схема, при которой предметом договора выступает именно будущая квартира, а не намерения или денежные обязательства. То есть в договоре прописываются номер и площадь приобретаемой квартиры (хотя и с оговорками, что в процессе строительства габариты могут измениться), а сам он затем регистрируется в органах государственной регистрации, кадастра и картографии. Последнее особенно важно, так как практически полностью исключает риски двойных продаж. Практически – потому, что некоторые шероховатости все же есть. Редкий застройщик относит на регистрацию по одному договору – как правило, ждет, пока накопится некая масса. Затем какое-то время занимает сама регистрация, то есть возможность продать одну и ту же квартиру второй раз все-таки появляется. Впрочем, вероятность таких ситуаций невелика, они бывают крайне редко.

В силу закона «Об участии в долевом строительстве» каждый дольщик (в данном случае покупатель) после подписания договора становится залогодержателем. Предметом залога при этом считается участок, где возводится дом, а также сам объект строительства, вернее часть данного имущества, пропорциональная стоимости квартиры. Это дает покупателю определенные гарантии, что в случае банкротства застройщика, которое влечет за собой появление недостроя, он сможет компенсировать свои вложения. Правда, не факт, что удастся вернуть всю потраченную сумму, так как



дольщик выступает конкурсным кредитором лишь третьей очереди: согласно закону «О несостоятельности» сначала будут компенсированы долги по зарплате и некоторым другим издержкам. Впрочем, компенсацию можно получить и не деньгами, а частью прав на недостроенный объект, иногда это гораздо выгоднее.

Еще один приятный момент – в договоре четко оговаривается срок его исполнения, а за каждый день просрочки покупатель получает от 1/300 ставки рефинансирования до двойного размера этой суммы (в зависимости от того, кто является участником долевого строительства). Ставка рефинансирования сейчас составляет 8,25%, то есть за каждый день просрочки компенсация составит 0,0275–0,055% от стоимости покупки. Но тут есть один нюанс. Если застройщик по уважительным причинам не может своевременно исполнить свои обязательства, он должен уведомить об этом дольщика не позднее чем за месяц до даты завершения договора (такой ход событий предусмотрен 214-ФЗ). И тогда при согласии покупателя к первоначальному договору появляется дополнение с новым «дедлайном». К слову, если причины застройщиком названы действительно уважительные, уклоняться от подписания дополнительного договора в надежде получить финансовое вознаграждение не стоит. Суд сочтет такое требование необоснованным.

## ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ПОКУПКИ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
отсутствует риск двойных продаж	как правило, цены предложений выше, чем по другим видам договоров
четко указан срок исполнения договора, за каждый день просрочки взимаются пени в пользу дольщика-покупателя	финальная цена может несколько корректироваться из-за изменения площади квартиры
имеются четкие гарантийные обязательства: не менее 5 лет – на капитальные конструкции, не менее 3 лет – на коммуникации	в случае банкротства компании-застройщика дольщик может не вернуть полную сумму вложенных средств, так как выступает кредитором третьей очереди

## Ловушка для покупателя

### ЖИЛИЩНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Через жилищные кооперативы в Москве и Подмосковье строится около 30% жилья, а в 214-ФЗ указано: помимо долевого участия в строительстве привлечение денежных средств через жилищные кооперативы – единственно возможный в нашей стране законный способ оформления покупок квартир в строящихся домах.

Сами кооперативы бывают двух видов – жилищно-накопительные (ЖНК) и жилищно-строительные (ЖСК). И хотя ЖСК на слуху гораздо больше, отдельное законодательство имеется лишь у ЖНК. Порядковый номер этого закона лишь на единичку отличается от 214-ФЗ, причем в силу он вступил тоже десятилетие назад. В 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» подробно описана суть этого типа организаций, а также права и обязанности его членов, войти в состав которых должен каждый покупатель.

ЖСК очень подробно описаны в Жилищном кодексе РФ, но вот финансовые детали там не оговариваются. Поэтому тем, кто хочет приобрести квартиру через ЖСК, в первую очередь нужно изучить не закон, а устав. Там должно быть четко изложено, какие взносы предстоит делать, как часто, как можно выйти из кооператива и прочее.

Каждый покупатель кроме документов о вступлении в строительный кооператив подписывает, как правило, договор паенакопления. В нем помимо всего прочего указываются частота и размеры паевых взносов – средств, за счет которых ведется строительство дома. При этом надо понимать, что суммы могут измениться – это определяет собрание всех членов кооператива. Еще один неприятный момент – договор паенакопления не подлежит регистрации, поэтому гарантий, даваемых ДДУ, от него ждать не приходится. В то же время члены кооператива, эпизодически знакомясь с документами, могут самостоятельно отслеживать, продана ли обещанная им квартира кому-то еще или нет.

Вообще главный плюс жилищных кооперативов вытекает именно из их минусов. Поскольку сама процедура строительства и специфика взаимоотношений с пайщиками не



требует такого уровня регламентации, как это происходит при работе по 214-ФЗ, дополнительные затраты снижаются. А значит, как правило, и цены в таких домах оказываются несколько ниже.

Но отсутствие избыточной регламентированности вовсе не означает вседозволенности. Наоборот, требования стали жестче. Так, в 2011 году в статье 110 Жилищного кодекса появились поправки, согласно которым все жилищные кооперативы самостоятельно выступают в роли застройщиков. А застройщик имеет право привлекать деньги лишь в том случае, если у него на руках имеется разрешение на строительство. Кроме того, сам кооператив обязан пройти регистрацию как юридическое лицо. Поэтому эпоха строительных кооперативов, созданных физическими лицами и ведущих незаконное строительство, почти позади. Так могут продолжать работать лишь те из них, что были организованы ранее 2011 года, а их с каждым годом остается все меньше.

### ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ПОКУПКИ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
как правило, цена предложения ниже, чем по договору долевого участия	двойные продажи не исключены
возможен более длительный период рассрочки, не ограниченный сроком строительства	может возникнуть необходимость дополнительных платежей
покупатели, вступая в кооператив, входят и в состав его учредителей, поэтому де-юре через процедуру голосования могут влиять на частоту и размер промежуточных платежей	вернуть вложенные средства (кроме вступительного и членских взносов) можно лишь при выходе из кооператива



## НА СВОЙ СТРАХ И РИСК

### Предварительный договор участия в долевом строительстве.

Претворяется договором участия в долевом строительстве, тексты обоих почти на 90% совпадают. Однако предметом договора выступает не квартира, а лишь намерения в последующем заключить ДДУ, но денежные средства по будущему договору следует вносить сразу. Регистрации не подлежит, рисков двойных продаж не снимает, государственная поддержка при возникновении проблемных ситуаций на него не распространяется. Обычно застройщики предлагают такой вариант договора, когда хотят начать собирать с покупателей деньги, еще не имея на руках полного пакета документов, требуемых 214-ФЗ: разрешение на строительство и пр. Через какое-то время нужные документы у застройщика действительно могут появиться, и тогда предДДУ переоформят в ДДУ. Но никаких гарантий, что это на самом деле произойдет, нет.

**Предварительный договор купли-продажи.** Претворяется самым идеальным из всех видов договоров, при котором полностью отсутствует риск недостроя, – договором купли-продажи. В реальности договор купли-продажи можно заключить лишь тогда, когда дом уже достроен, введен в эксплуатацию и на него оформлены права собственности. Предварительный договор все эти моменты игнорирует и аб-

солютно в любой момент строительства продает обещания заключить договор купли-продажи, как только это станет возможно. Вот только наступит ли когда-нибудь такой момент, никто сказать не сумеет.

**Договор займа.** Этот договор чем-то похож на очень кривую ипотеку. Но если в случае с ипотечным кредитом банк дает покупателю деньги, а тот на них приобретает квартиру, то при договоре займа роль маленького банка берет на себя покупатель, кредитует застройщика. Общее в том, что в обоих случаях предметом договора выступают деньги (взял – вернул), а недвижимость идет неким дополнительным фоном. По договору займа покупателю обещают, что долг ему вернут не денежными средствами, а квартирным эквивалентом этой суммы. Другое дело, что это будет конкретно за квартиру – говорить сложно: ни о каких квартирах в договоре займа вообще не может идти речи. Так что остается уповать лишь на порядочность застройщика, а она юридически уж точно никак не регламентируется.

На рынке встречаются и другие виды договоров, и называться они могут сколь угодно красиво. Главное – помнить, что любые названия, кроме двух законодательно разрешенных, сразу должны настораживать. Ведь все риски по ним ложатся исключительно на плечи самого покупателя. ■

## КТО ТАКИЕ ОБМАНУТЫЕ ПОКУПАТЕЛИ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

В конце июля прошлого года президент РФ Владимир Путин подписал закон о введении реестра пострадавших покупателей строящегося жилья. Этот документ выделяет восемь признаков, по которым объект признается проблемным, а обманутыми считаются лишь те покупатели, кто приобрел жилье либо по 214-ФЗ, либо по механизму жилищных кооперативов. Поддержка государства гарантирована только им. Тем же, кто воспользовался другими схемами сделок, рассчитывать на нее не приходится.

### Вот признаки проблемных объектов, при наличии которых покупатель считается обманутым:

1. Приостановка строительства на более чем шесть месяцев на основании решения исполнительного органа власти.
2. Просрочка застройщиком на более чем шесть месяцев исполнения обязательств по сделкам, заключенным с гражданами.
3. Несоответствие дома требованиям технических регламентов, проектной документации, а также техническим условиям подключения объектов к инженерным сетям.
4. Отмена разрешения на строительство либо правоустанавливающих документов на земельный участок.



5. Признание дольщиков потерпевшими в рамках возбужденного уголовного дела против застройщика.
6. Вступление в силу приговора суда по уголовному делу о двойных продажах в отношении застройщика.
7. Банкротство, нахождение в процедуре банкротства или ликвидация застройщика в установленном законодательством порядке.
8. Доказанный судом факт двойных продаж. ■