

С.М. Оганесян, Е.М. Поречный
ВИДЫ АПАРТАМЕНТОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:
ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Степан Мхитарович Оганесян – профессор кафедры государственно-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, доктор юридических наук, доцент, г. Гатчина; **e-mail: stepan-62.11.11@mail.ru**.

Егор Михайлович Поречный – помощник юриста, «Агентство недвижимости № 1», г. Санкт-Петербург; **e-mail: egorikpor@mail.ru**.

***Аннотация.** В статье рассмотрены виды апартментов в Российской Федерации и за рубежом. По итогам анализа современных тенденций развития рынка апартментов на территории РФ обращено внимание на то, что сегодня можно выделить два основных вида апартментов: сервисные и несервисные. Для всестороннего рассмотрения проблематики авторы обратились к зарубежному законодательству. Изучен процесс развития рынка апартментов в США, Великобритании и Германии. Исследование показало, что отечественное законодательство об апартментах обладает общими чертами исключительно с немецким. Авторами сделан акцент на том, что законодательство США и Великобритании не выделяет апартменты как самостоятельный вид жилых помещений, поскольку апартментами являются объекты недвижимости, обладающие более высоким классом комфорта по отношению к обычным объектам недвижимости. В заключение сформулирован вывод о том, что дифференциация апартментов должна быть законодательно закреплена. Это позволит не только защитить права собственников, но и создать благоприятные условия для развития малого предпринимательства, ориентированного на арендный бизнес.*

***Ключевые слова:** апартменты; сервисные апартменты; зарубежный опыт; несервисные апартменты; правовая природа; инвестиционная деятельность; признание жилыми.*

S.M. Oganesyanyan, E.M. Poreschniy
TYPES OF APARTMENTS IN RUSSIAN FEDERATION:
DOMESTIC AND FOREIGN EXPERIENCE

Stepan Oganesyanyan – Professor, the Department of State Law Disciplines, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Doctor of Law, Associate Professor, Gatchina; **e-mail: stepan-62.11.11@mail.ru**.

Egor Poreschniy – Assistant Lawyer, Real Estate Agency (Agentstvo Nedvizhimosti № 1), St. Petersburg; **e-mail: egorikpor@mail.ru**.

***Annotation.** The article examines types of apartments both in the Russian Federation and abroad. Based on the results of the analysis of the current trends in the development of apartment market in Russia particular attention is drawn to the fact that nowadays one may define two main types of apartments: serviced and non-serviced ones. For comprehensive research of the matter under study the authors turn to foreign legislation with the process of the development of apartments market in the USA, Great Britain and Germany being taken for examination. The analysis conducted demonstrates that the domestic apartments related legislation has only common features with the German law. The authors emphasize that the related legislation in the USA and GB does not distinguish apartments as a separate type of living quarters since apartments are considered to be real estate objects with a higher comfort class in relation to*

ordinary real estate objects. Finally the article concludes that differentiation of apartments needs to be legally enshrined. This move will not only protect owners rights but will also provide favorable conditions for the development of mall business focused on rental entrepreneurship.

Keywords: *apartments; serviced apartments; foreign experience; non-service apartments; legal nature; investment activities; recognized as residential.*

На рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Москвы и других крупных городов России существует несколько видов апартментов: сервисные и несервисные. Наиболее распространены сервисные апартменты. Они предназначены исключительно для аренды и, как правило, являются инвестиционными проектами.

По данным аналитического отдела VALO, за третий квартал 2023 г. продано 1,3 тыс. апартментов, что на 17% больше, чем за первое полугодие. Сегодня законодательно не урегулирован правовой режим апартментов и, как следствие, их видов. Правовая природа апартментов на территории Российской Федерации кардинально отличается, например, от американской или европейской моделей, в которых апартментами признают исключительно жилые помещения, а режим предполагает элитный статус объекта. Иными словами, апартменты за рубежом – элитный вид недвижимости, имеющий идентичный правовой режим с иными видами жилых помещений. К сожалению, в настоящее время немногие среди ученых в нашей стране занимаются разработкой проблематики видов апартментов.

Одним из главных исследований в этой сфере можно считать статью А.Е. Елисейевой, которая проводит сравнение видов апартментов и их правового статуса в зарубежных странах с отечественными положениями законодательства об апартментах. А.Е. Елисейева обоснованно приходит к выводу о том, что правовой статус апартментов в России похож на возводимые в США ADU [1, с. 131]. Однако ADU предназначены для малоимущих граждан, которым необходимо временное место пребывания для дальнейшего улучшения жилищных условий. Мы убеждены, что правовой статус ADU в США – это, скорее, исключение из правил, поскольку они представляют собой часть комплекса апартментов, специаль-

но предназначенную для малоимущих. Деление же апартментов на виды характерно не только для РФ. По данным Hospitality Insights, к 2025 г. в Европе планируют открыть более 20 000 юнитов сервисных апартментов. На Великобританию приходится 29% этого нового предложения, на Германию – 22%. Более 70% инвесторов, опрошенных Hospitality Insights, заявили о том, что активно ищут сделки с новыми проектами сервисных апартментов на ключевых рынках¹.

С середины XVIII в. доходные дома начали выделяться в отдельный архитектурный тип сооружений, ставших настоящим украшением центральных улиц столиц Англии, Германии и Франции. Рынок коммерческой недвижимости в следующих странах стал задавать основные тренды для Европы, в том числе и России. Как пишут К.В. Малинина, Н.А. Малинина и Е.В. Тульева именно немецкие тренды в строительстве доходных домов спровоцировали пик строительства многоквартирных доходных домов в Санкт-Петербурге во второй половине XIX в. В 1900–1914 гг. в Санкт-Петербурге построено 2/3 доходных домов; 95% всех квартир из этого объема были съемными [4, с. 27]. Подобные тенденции сохраняются и в настоящее время. В связи с этим предлагаем рассмотреть структуру рынка недвижимости Германии, а также законы и подзаконные акты, регулирующие градостроительное и жилищное законодательство, определяющие правовую природу апартментов.

Как и в отечественном законодательстве, в Германии происходит разделение жилищного и градостроительного законодательств. Однако основные понятия (ви-

¹ Сервисные апартменты – простая и надежная инвестиция в Германии // Tranino. 2022. 11 февраля. URL: <https://tranio.ru/articles/servisnyye-apartamenty-prostaya-i-nadyozhnaya-investiciya-v-germanii/> (дата обращения: 17.11.2023).

ды жилых помещений) упоминаются в двух нормативно-правовых актах: Bewertungsgesetz (BewG) (далее – BewG) и Baugesetzbuch (BauGB) (далее – BauGB). Первый нормативно-правовой акт в § 181 «Grundstücksarte» понимает под квартирой совокупность нескольких комнат, которые в целом должны быть спроектированы таким образом, чтобы можно было вести самостоятельное домашнее хозяйство. Комбинация комнат должна образовывать автономную жилую единицу, структурно отделенную от других квартир или комнат, особенно жилых помещений, и имеющую отдельный доступ [7]. Кроме того, BewG предусматривает в квартире обязательное наличие дополнительных помещений, необходимых для ведения самостоятельного хозяйства (кухню, ванную или душевую, туалет). К тому же § 181 устанавливает и минимальную площадь квартиры: 20 кв. м. BauGB регулирует обязательные нормы строительства для каждой федеральной земли – Bauordnung (Land Bauordnung – Правила строительства отдельной федеральной земли). В связи с этим строительное законодательство каждой федеральной земли будет отличаться друг от друга. Наш анализ позволяет заключить, что, несмотря на ряд существенных различий, каждый Land Bauordnung раскрывает содержание следующих понятий: Wohngebiet (область проживания), Wohnung (квартира) и Aufenthaltsraum (комната отдыха). Причем Land Bauordnung каждой федеральной земли при определении понятия «квартира» делает ссылку именно на BewG. Ни BewG, ни BauGB прямо не дифференцируют виды жилых и нежилых помещений, нормативно-правовые акты не содержат информации о выделении апартаментов в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Как и перечисленные выше нормативно-правовые акты, Гражданский кодекс Германии (BGB) не содержит информации о выделении апартаментов в качестве самостоятельного вида жилых помещений. Полагаем, что для определения правовой природы апартаментов в Германии, характеристики их видов необходимо обращаться к подзаконным норма-

тивно-правовым актам и материалам судебной практики. К примеру, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) разделяет апартаменты на Beherbergungsbetriebs и Ferienwohnungen². Beherbergungsbetriebs представляют собой комплексы апартаментов, в которых разрешена и краткосрочная, и долгосрочная аренда помещений. Следующие апартаменты используют исключительно для ведения предпринимательской деятельности, и постоянное проживание в них запрещено. Ferienwohnungen возможно использовать и для фактического проживания. Собственник вправе и сдавать апартаменты как в долгосрочную, так и краткосрочную аренду.

Анализ немецкого законодательства и материалов судебной практики позволяет нам сделать вывод о том, что в Германии, как и в России, нет нормативно-правового акта, объединяющего основные положения об апартаментах. Однако немецкое законодательство признает разделение апартаментов на два вида. Одним из основных минусов немецкого жилищного права является то, что Гражданский кодекс Германии (BGB) не содержит перечня видов жилых помещений, что вызывает трудности при классификации последних. Одним из важнейших факторов, определяющих правовую природу апартаментов, является федерализм. Каждая федеральная земля имеет собственное законодательство, собственные строительные нормы, а также ряд других факторов, влияющих на правовую природу апартаментов на ее территории.

После анализа зарубежного законодательства перейдем к рассмотрению особенностей правовой природы апартаментов на территории нашей страны. Одним из главных застройщиков Санкт-Петербурга, имеющим международный опыт в строительстве и последующей

² Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist // Bundesministerium der Justiz. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BJNR004290962.html> (дата обращения: 22.02.2024).

продаже сервисных апартаментов, выступает компания Orange.Life, входящая в строительный холдинг Orange Group³. Инвесторы компании вправе приобрести на территории города Санкт-Петербурга в собственность юниты на различных объектах, расположенных в ликвидных локациях, в историческом центре города. В свою очередь, у потенциального покупателя (инвестора) предусмотрено несколько вариантов заключения договоров: договор купли-продажи юнита, договор инвестирования. При приобретении нереализованного объекта покупателю предлагают заключить договор, по своей правовой природе напоминающий договор купли-продажи объекта недвижимости в будущем. Застройщик сразу предупреждает покупателя (инвестора) о том, что нормы Федерального закона от 30 декабря 2004 г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, вытекающим из договора, не применяют. Возвращаясь к видам юнитов, дополним, что в некоторых объектах покупатели (инвесторы) могут выбрать несколько вариантов распоряжения: 1) проживать самостоятельно; 2) заключить долгосрочный договор аренды с управляющей компанией застройщика, в обязанности которой будет входить осуществление сдачи объекта; 3) осуществлять самостоятельно сдачу объекта недвижимости и нести сопряженные с этим расходы. Именно второй способ распоряжения относится к сервисным апартаментам. В этом случае апартаменты являются номером (юнитом), который посуточно сдают, а прибыль распределяют между собственником и управляющей компанией в установленной договором пропорции.

Для нашего исследования важна и работа М.Е. Курачевой [2, с. 149], в которой

она описывает причины такого медленного развития отрасли сервисных апартаментов в России. В частности, по ее словам, к их числу отнесены «... несовершенство российского законодательства по вопросам размещения; недостаточная инвестиционная привлекательность, связанная с наличием административных и финансовых рисков...» [2, с. 150], а также ряд иных факторов, напрямую влияющих на популяризацию сервисных апартаментов как бизнес-инструмента. Согласимся с позицией М.Е. Курачевой о том, что именно отсутствие грамотного законодательного регулирования препятствует комплексному развитию сервисных апартаментов на территории нашей страны.

Помимо М.Е. Курачевой, изучением проблемы классификации сервисных апартаментов как средств размещения занималась и А.В. Танина. В своей статье она делает анализ рынка сервисных апартаментов на территории Санкт-Петербурга и приходит к выводу о том, что «в ближайшие годы за счет вывода на рынок большого числа сервисных апартаментов на рынке Санкт-Петербурга произойдет перераспределение долей между различными видами средств размещения; рост предложения на рынке апартаментов позволит удовлетворить возрастающий спрос на размещение, прежде всего, самостоятельных, деловых и семейных туристов...» [3, с. 18]. Считаю следующую статью одной из лучших, поскольку она отражает не только структуру рынка апартаментов Санкт-Петербурга, но и описывает проблемы, существующие в отрасли в целом. А.В. Танина, как и М.Е. Курачева, считает необходимым внести ясность в градостроительное, жилищное и гражданское законодательство, определить правовую природу сервисных апартаментов.

Оба автора анализируют и проблему, связанную с определением правовой природы комплекса сервисных апартаментов и апарт-отелей. Действительно, анализируемую нами проблему невозможно рассматривать, не раскрывая проблемы правовой природы комплекса апартаментов и апарт-отелей. Наша практика в сфере недвижимости показывает, что апартаменты

³ Сервисные апартаменты – простая и надежная инвестиция в Германии // Tranino. 2022. 11 февраля. URL: <https://tranio.ru/articles/servisnye-apartamenty-prostaya-i-nadyozhnaya-investiciya-v-germanii/> (дата обращения: 17.11.2023).

могут существовать в формате апарта-отеля и наоборот. Отличие заключается исключительно в оснащении юнитов (апартаментов) и концепции их сдачи в аренду. Так или иначе следующая проблема напрямую связана с рассматриваемой нами сферой отношений, и не упомянуть о ней мы не можем.

Если проблеме сервисных апартаментов и уделено внимание, то изучением проблемы правовой природы несервисных апартаментов практически не занимаются, за исключением нашей группы ученых. Несервисные апартаменты обладают меньшим инвестиционным потенциалом для застройщиков, поскольку юниты невозможно отдавать в распоряжение управляющей компании, организующей их сдачу. Несмотря на данное обстоятельство, несервисные апартаменты представляют собой наиболее привлекательный вид недвижимости, в первую очередь для покупателей за счет более низкой цены и возможности проживать в них постоянно, а не в течение определенного времени как в сервисных (в зависимости от условий аренды юнитов, в сервисных апартаментах собственник может пользоваться объектом в течение строго определенного времени, как правило, на протяжении двух месяцев в году, а в остальное время объект сдает в аренду управляющая компания). Как и в случае с сервисными апартаментами, застройщики стараются проектировать комплексы несервисных апартаментов обособленными зданиями, не связанными общей инфраструктурой с сервисными апартаментами. Однако известны примеры, когда на одной территории могут находиться несколько комплексов апартаментов, относящихся к разным видам. Примером подобного проекта служит ЖК «Комплекс апартаментов Valo Hotel City (Комплекс апартаментов Вало)». Несмотря на то, что в несервисных апартаментах люди проживают постоянно, они не обладают статусом жилых, что влечет ряд законодательных ограничений для собственников.

Очевиден тот факт, что комплексы апартаментов, в которых планируют постоянно проживать собственники, должны

обладать статусом жилых изначально. Полагаем, что при заключении договора купли-продажи апартаментов необходимо в предмете договора указывать назначение помещения: жилое или предназначенное исключительно для временного пребывания (проживания). В свою очередь, такое деление предполагает разработку самостоятельной проектной документации, санитарных и пожарных норм, позволяющих присваивать комплексам апартаментов статус жилых.

Деление апартаментов на сервисные и несервисные также должно способствовать развитию предпринимательской активности. Арендный бизнес, по нашему мнению, должен быть наиболее привлекательным способом инвестиций, нежели иные виды малого предпринимательства. Обеспечивая гарантии прав собственников сервисных апартаментов, государство не только может увеличить долю налоговых трансферов в бюджет, но и легализовать часть доходов граждан, которую в настоящее время следует признавать теневой.

Мы убеждены, что для решения существующих коллизий необходимо разработать и принять Федеральный закон «Об апартаментах» (далее – Закон), который установит правовой режим апартаментов на территории РФ, дополнив и раскрыв положения, зафиксированные в Жилищном кодексе (ЖК) РФ. Помимо этого, Закон будет направлен на легализацию статуса сервисных апартаментов. Предлагаем выделить следующие понятия: «комплекс сервисных апартаментов», «сервисный апартамент», «несервисный апартамент», «комплекс несервисных апартаментов». Сервисные апартаменты должны быть отделены от несервисных. В составе комплекса несервисных апартаментов можно будет возвести до одного комплекса сервисных апартаментов включительно. Закон должен предусматривать ряд льгот, направленных на поддержку предпринимателей, инвестирующих средства в развитие комплексов сервисных апартаментов.

В частности, предлагаем закрепить право собственников сервисных апартаментов на налоговые каникулы сроком до трех лет, с правом дальнейшей пролонга-

ции последних сроком до года, в случае непредвиденных издержек, которые может понести собственник. Собственники несервисных апартаментов должны получить возможность регистрироваться по месту жительства. Считаем необходимым дополнить ст. 16 ЖК РФ частью 6 следующего содержания: «Комплексом апартаментов признается обособленное здание, состоящее из апартаментов (юнитов), а также вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

Стоит дополнить, что рассматриваемая нами проблема напрямую связана с проблемой определения правовой природы апартаментов в целом. Поэтому часть приведенных нами предложений необходимо учитывать и при разработке проблематики по определению правовой природы апартаментов.

Анализ зарубежного законодательства об апартаментах позволяет сделать несколько выводов. Во-первых, американское законодательство не выделяет апартаменты как самостоятельный вид недвижимости. Апартамент, по американскому законодательству, обладает всеми свойствами и характеристиками квартиры. Апартаментами, как правило, являются квартиры на последних этажах жилых комплексов, с собственным выходом на крышу. Другими словами, апартаменты в американской правовой действительности – это жилье бизнес-класса. Каждый собственник имеет право их сдавать в аренду, а также проживать в них самостоятельно. Это относится и к Великобритании. Единственным европейским государством, в котором происходит законодательная дифференциация апартаментов на сервисные и несервисные, выступает Германия. Как и в отечественном законодательстве,

в немецком нет нормативно-правового акта, объединяющего все положения о видах коммерческой и жилой недвижимости, регулирующего правовую природу апартаментов и их видов. Немецкое законодательство обладает большей разрозненностью в отношении положений о видах жилых помещений, в отличие от ЖК РФ, в котором, несмотря на законодательные упущения, отражена большая часть видов жилых помещений.

Наша страна выбрала осознанный путь дифференциации апартаментов на сервисные и несервисные, что повлекло за собой ряд последствий, которые сегодня создают глобальные проблемы инвесторам, собственникам и застройщикам. Предложенный нами комплекс мер и зарубежный опыт позволят и решить текущие проблемы, и избежать совершения новых.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Елисеева А.Е.* К вопросу определения правового статуса апартаментов на примере опыта зарубежных стран // *Образование и право.* 2021. № 2. С. 129–132.

2. *Курачева М.Е.* Новый взгляд на апартаменты с гостиничным сервисом: особенности обслуживания и перспективы развития в современных условиях // *Индустрия туризма: возможности, приоритеты, проблемы и перспективы.* 2020. № 1. С. 147–152.

3. *Танина А.В.* Особенности классификации сервисных апартаментов как средств размещения // *Мировая наука: проблемы и инновации: сб. ст. XXXIX Междунар. науч.-практ. конф.: в 2 ч. Ч. 2.* Пенза: Наука и Просвещение, 2020. С. 18–20.

4. *Малинина К.В., Малинина Н.А., Тульева Е.В.* Строительство арендного жилья. История развития и современные тенденции // *Жилищное строительство.* 2013. № 11. С. 27–29.