Квартира или апартаменты - что выбрать?

Согласно пункту 3.1 СП 160.1325800.2014 «Свод правил «Здания
и комплексы многофункциональные. Правила проектирования», утвержденного Приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.08.2014 № 440/пр, апартаменты - это жилые помещения, предназначенные для временного проживания, могут проектироваться в виде гостиничных номеров или квартирного типа для временного проживания (например, при сдаче внаем).

Нередки случаи, когда застройщики вводят в заблуждение относительно правового статуса приобретаемых объектов недвижимости граждан, вкладывающих денежные средства в строительство.

Согласно положениям Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Квартира, в свою очередь, является структурно обособленным помещением в многоквартирном доме, обеспечивающим возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, а также помещениям вспомогательного использования, предназначенным для удовлетворения бытовых нужд проживающих.

Квартира, как и любое другое жилое помещение, может являться местом жительства граждан, что является основанием для соответствующей регистрации, предоставления социальных гарантий (в том числе мест в дошкольных
и школьных образовательных учреждениях, медицинского обслуживания и пр.),
а также гарантирует соблюдение жилищных прав.

Жилищное законодательство не предусматривает такого понятия, как апартаменты.

К возведению жилых домов имеется ряд требований в сфере конструкций, инженерных коммуникаций, а также требований, обязывающих застройщиков соблюдать санитарно-гигиенические правила к возводимым жилым помещениям.

Так, согласно нормам закона в жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие
на человека. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Концентрация химических веществ в воздухе жилых помещений при сдаче их в эксплуатацию
не должна превышать среднесуточных предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ.

Все указанные и многие другие требования предусмотрены именно
для жилых помещений, что позволяет обеспечить более или менее надежную защиту от вредных факторов людей, проживающих в данном помещении.

Между тем наличие такого объема требований к строящимся жилым объектам формирует их высокую стоимость, что является главным аргументом застройщиков в пользу строительства апартаментов.

Строительство апартаментов не требует соблюдения большого количества правил и ограничений. Так, например, для апартаментов не применяется установленный законом для жилых помещений максимально допустимый уровень шума.

Следует также отметить, что у собственников апартаментов отсутствует право общей долевой собственности на общее имущество в здании, где они расположены. Независимо от срока проживания в апартаментах невозможна регистрация по месту жительства (Правила регистрации и снятии граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.1955 № 713).

Из анализа нормативных актов следует, что апартаменты относятся
к гостиничным номерам.

Таким образом, апартаменты предназначены не для постоянного проживания, а лишь для временного пребывания. Владение таким помещением не гарантирует его собственнику или пользователю соблюдение объема прав, предоставленных собственнику квартиры.

В соответствии со ст. 406 Налогового кодекса Российской Федерации, налоговая ставка на апартаменты устанавливается в размере, не превышающего 2% от кадастровой стоимости объекта недвижимости, что значительно превышает налоговую ставку, установленную для жилых помещений, которая составляет 0,1 % от кадастровой стоимости.

Кроме того, оплата коммунальных услуг производится собственниками апартаментов по тарифам, установленным для нежилых помещений.

Застройщики апартаментов предпринимают активные меры в сфере рекламной деятельности по продвижению их продаж. В результате граждане, слабо ориентируясь в законодательстве в сфере недвижимости, рискуют приобрести вовсе не тот объект, на который рассчитывали, соблазнившись более низкой ценой, которая устанавливается, в частности, на апартаменты
эконом-класса по сравнению с квартирами.

Подводя итоги, следует отметить, что соблюдение жилищных прав гарантируется только собственнику жилого помещения.