

# **Тонкости правового статуса апартаментов. Как регулируется сегодня данный вид недвижимости российским законодательством?**

**Артасес Оганов,  
Советник, Глава практики недвижимости  
и строительства CMS Russia**

---

## «Апартаменты» в действующем законодательстве

---

- **ЖК РФ** не содержит упоминания об апартаментах
- На законодательном уровне апартаменты не являются объектами жилого фонда и рассматриваются в качестве разновидности гостиниц (к апартаментам применяются требования как к нежилым помещениям)

ПП РФ «Об утверждении Положения о классификации гостиниц»:

**Комплекс апартаментов** – вид гостиниц, номерной фонд которых состоит из номеров различных категорий с кухонным оборудованием и полным санузлом

СП «Общественные здания и сооружения»:

**Апартамент-отели** – здания с жилыми помещениями, предназначенные для временного проживания (*без права на постоянную регистрацию*)

---

## Градостроительные и земельные аспекты

---

- ВРИ земельного участка согласно Классификатору – Гостиничное обслуживание
- Классификатор прямо исключает ВРИ «Гостиничное обслуживание» из ВРИ «Жилая застройка»

	Жилой дом	Апартаменты
Предоставление публичного ЗУ	Только торги	Возможно без торгов (МИП, социально-культурный объект)
Судьба арендованного ЗУ после ввода в эксплуатацию	Под многоквартирным домом – переходит в собственность жильцов <b>бесплатно</b>	Под апартаментами – остается в аренде со множественностью лиц на стороне арендатора

---

# Градостроительные и земельные аспекты

---



Со 2 августа 2019 г. **Закон о ДДУ** также распространяется на строительство апарт-апартаментов в случае привлечения денежных средств граждан

## Основные отличия строительства многоквартирного жилого дома от апарт-апартаментов

Для апарт-апартаментов:

- нет необходимости соблюдать нормы социальной обеспеченности объекта (наличие инфраструктуры, детских садов, школ, объектов здравоохранения)
- арендная плата / земельный налог – % от кадастровой стоимости **ниже**, чем для жилого дома
- нет повышенных требований к освещенности, шумоизоляции, инсоляции
- апарт-апартаменты могут быть размещены в СЗЗ промышленных предприятий (жилой дом – нет)

---

# Градостроительные и земельные аспекты

---

## Проблемы легализации апартментов

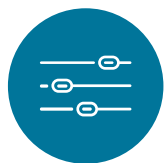
Переведен из нежилого в жилой должен быть весь комплекс апартментов

Необходимость изменения многих документов: ПЗЗ, Генплан, проекты СЗЗ и т.д.

---

# Особенности налогообложения

---



**ДКП (не ДДУ) апартаментов после ввода в эксплуатацию облагаются НДС**



**Ставка налога на апартаменты**

- выше, чем у жилых домов – от 0,5 до 2% от кадастровой стоимости (зависит от наполнения здания помещениями с другой функцией)
- кадастровая стоимость апартаментов **ниже**, чем жилых домов



**Покупатели апартаментов не имеют права на налоговый вычет по НДФЛ**

---

Спасибо за внимание!

---



## Арташес Оганов

Советник  
Глава практики недвижимости  
и строительства  
CMS Russia

**T** +7 495 786 40 00

**E** [artashes.oganov@cmslegal.ru](mailto:artashes.oganov@cmslegal.ru)



Law. Tax

**Your free online legal information service.**

A subscription service for legal articles  
on a variety of topics delivered by email.

**[cms-lawnow.com](http://cms-lawnow.com)**

-----  
CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

**CMS locations:**

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Nairobi, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

-----  
**[cms.law](http://cms.law)**