



ARTEM BELIAKIN / UNSPLASH.COM

ство и воду, поэтому расходы на них до 20–30% выше. И главное, в апартаментах нельзя зарегистрироваться, что может создать определенные сложности — например, в получении бесплатной медицинской помощи — для тех, у кого апартаменты в Москве — единственное жилье. Основное неудобство, которое вызывает недоверие к апартаментам как формату, это формальный запрет на проживание, который содержится в ФЗ №52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

По словам руководителя направления коммерческих споров фирмы «Рустам Курмаев и партнеры» Василия Малинина, несмотря на формулировку, законом не предусмотрена ответственность за проживание в апартаментах. Главное — помнить о рисках, связанных с покупкой апартаментов. «За использование нежилого помещения для проживания можно понести административную ответственность. В судебной практике есть случаи, когда проживающим в нежилом помещении и не являющимся собственниками такого помещения грозит выселение или судебный запрет на проживание. Апартаменты относятся к нежилым помещениям, не предназначенным для постоянного проживания, но их можно отнести к местам временного размещения», — перечислил господин Малинин.

Риэлторы не вспомнили никакой надзорной инстанции, которая контролирует использование недвижимости. Нестыковки, скорее всего, могут быть выявлены относительно случайно. «Вы можете купить и отремонтировать чердак или бывший офис и не будете нести ответственность за проживание в этом помещении. Но оно все равно не будет считаться жилым», — подчер-

Основное неудобство, которое вызывает недоверие к апартаментам как формату, это формальный запрет на проживание

кнул Василий Малинин. Жилищный кодекс предусматривает возможность перевода нежилого помещения в жилое, но реальных случаев изменения статуса апартаментов на жилье юрист не встречал. «Трудности могут возникнуть с переустройством помещения для жизни: оно должно быть совершенно на законных основаниях», — предупреждает господин Малинин.

Покупателю на заметку

Руководитель юридической службы «ИНКОМ-Недвижимости» Светлана Краснова говорит, что если выполнены все необходимые процедуры по созданию апартаментов, то помещения, расположенные в реконструированных зданиях, для покупателей ничем не отличаются от любых других апартаментов. «Их можно использовать для проживания», — отметила она, добавив, что собственник любой недвижимости на основе права владения может находиться в своем помещении хоть круглосуточно и никто не может заставить его освободить помещение, например, после наступления определенного времени.

Чтобы помещение стало апартаментами, нужно подготовить техническое задание и проект перепланировки с указанием исходных данных объекта, плана раздела помещений, органи-

зации мест общего пользования, определение площадей апартаментов, отражение их на поэтажном плане и т. д. «Проект перепланировки нежилого здания с целью использования под апартаменты утверждает собственник здания, строительные работы идут по проекту, для контроля можно пригласить специалиста Госстройнадзора. После завершения работ апартаменты нужно поставить на кадастровый учет в Росреестре», — рассказала Светлана Краснова.

Возможность проведения необходимых работ по переустройству бывшего офиса в жилое помещение зависит от того, что вы покупаете — отдельное помещение или долю в проекте. Если вам продают долю, то в документах будет записано «одна сотая доля в нежилом помещении общей площадью такой-то с кадастровым номером таким-то». А если отдельное помещение — то «нежилое помещение площадью такой-то с кадастровым номером таким-то».

Если объект купли-продажи — невыделенная доля, то предмет сделки — абстрактный кусочек в каждом сантиметре площади этого здания. «Мы категорически не рекомендуем связываться с таким проектом», — предупреждает руководитель МИЭЛЬ «Крылатское» Ирина Бербенева.

«На практике это означает, что другие собственники владеют такими же абстрактными долями. Порядок пользования площадями не установлен, потому что этим вопросом в таких сделках никто не занимается. Если упростить, то любой из них может пользоваться вашим помещением, потому что имеет на него такие же права, как и вы», — рассказывает госпожа Бербенева. При таком оформлении впоследствии почти невозможно законно продать объект: у собственников остальных долей преимущественное право покупки, и чтобы свободно распоряжаться собственной долей, придется собрать отказ от покупки со всех. «Если продано много долей, задача переходит в разряд невыполнимых. В этом случае придется продавать свою долю, не получив отказов и имея в виду неиллюзорный риск того, что сделку может оспорить любой из собственников других долей», — говорит Ирина Бербенева, отмечая, что закон будет на стороне того, кто ее оспаривает из-за несоблюдения процедуры получения отказа от реализации преимущественного права покупки.

Если продавец оформил все помещения как отдельные объекты, вы купите собственное помещение с кадастровым номером. «При наличии прочих необходимых документов и хорошем качестве проекта это будет нормальная сделка», — считает госпожа Бербенева. Статус помещения нужно проверять по выписке из ЕГРН. Кроме того, на сделке понадобятся паспорт продавца (и ваш) и правоустанавливающий документ на помещение: договор купли-продажи, договор мены, дарения, свидетельство о праве на наследство. «Не помещает проверить помещение по базе судебных приставов, не арестовано ли оно», — советует Василий Малинин ●