28 янв, 12:17
0

Личный опыт: «Живу в апартаментах, но не могу получить регистрацию»

YouTube-блогер Никита Журавлев пожаловался редакции на невозможность получения временной регистрации в апартаментах, которые он приобрел в центре Москвы. Приводим его рассказ и разбираем этот кейс вместе с юристами

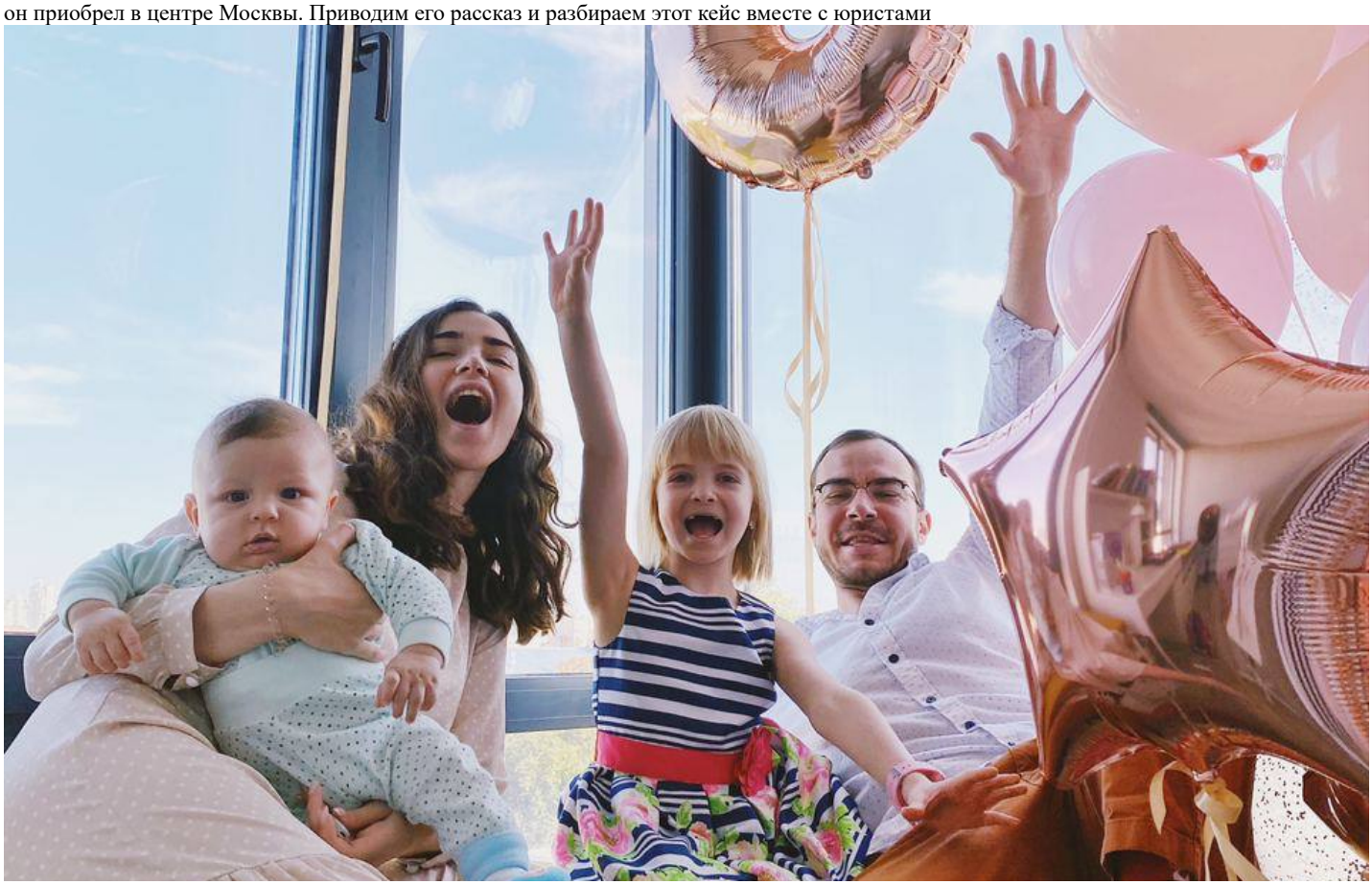

Фото: из личного архива

Никита Журавлев, блогер, автор YouTube-канала #ХОЧУКВАРТИРУ:

— Моя семья с двумя детьми — школьницей второго класса и младенцем — купила апартаменты бизнес-класса на «Павелецкой». Никаких бытовых проблем в комплексе мы не испытываем. Все то же самое, что и в аналогичном жилом доме. Никаких офисов и салонов по соседству на этаже нет и никто не собирается их открывать. Магазины и бытовые услуги находятся на первых этажах, все соседи живут и часть собственников сдают в аренду, как и в других жилых комплексах Москвы.

Основная трудность в том, что невозможно получить временную регистрацию, как обещают все застройщики апартаментов, даже учитывая факт, что моя недвижимость имеет статус гостиничного назначения. Ни МФЦ, ни УФМС не принимают доводы о том, что это помещение с гостиничным назначением, и отказывают в регистрации. Я не знаю ни одного апарт-комплекса в Москве, где человек получил бы обещанную застройщиком временную регистрацию. Поэтому все решают эти вопросы по-разному: либо покупают регистрацию в интернете, либо получают где-то по другому адресу (если человек имеет постоянную регистрацию в другом районе столицы или в Московской области, то его данная история вообще не беспокоит).

Социалка

Устроить дочь в школу, расположенную в нашем районе, не составило никаких трудностей — госуслуги у нас работают отлично, и дочку взяли в школу без проблем. К поликлинике также «пристегнулись» без каких-то ограниченней, участковый врач к детям приходит при необходимости постоянно. В нашем доме всего 160 апартаментов, семей с детьми — с десяток. Дети самостоятельно бегают во двор гулять и друг к другу в гости, как в старые советские времена, без сопровождения взрослых. У нас территория закрытая и охраняемая, можно на айфоне смотреть в камеры и при необходимости проверить, что там во дворе происходит.

Коммуналка и налоги

Коммунальные платежи отличаются незначительно — все зависит от «жадности» управляющей компании, они сами назначают и «придумывают» стоимость. У нас тариф 160 руб. за 1 кв. м в месяц. При площади в 70 кв. м платеж составляет примерно 12 тыс. руб. В эти деньги входит консьерж, круглосуточная охрана, ежедневная уборка и весь комплекс услуг бизнес-класса. Мы перешли на прямые договоры с «ресурсниками» и платим напрямую за электроэнергию и воду, потому что управляющая компания «закладывала» 30% сверху. Свет выходит примерно в 1,5 тыс. руб. в месяц и мы не экономим, вода — 300 руб. По налоговой ставке у меня 0,5% кадастровой стоимости, это 32 тыс. руб. в год, налог на аналогичную площадь в моей локации на жилое помещение составил бы около 15–20 тыс. руб.

Режим тишины

Существует еще миф о нераспространении на апартаменты закона о тишине — мол, ночью будут соседи шуметь и в выходные отбойные молотки стучать по голове. Но такого нет, все соседи договорились о правилах проведения шумных работ и сделали режим тишины. Да и не так много ремонтов в нашем новом доме, поскольку все апартаменты сдавались уже с чистовой отделкой.

Комментарии юристов

Редакция обратилась к юристам, с просьбой прокомментировать ситуацию

«Регистрация в апартаментах возможна только при условии отнесения их к гостинице»



Наталья Тарасова, адвокат (Москва):

— В настоящее время апартаменты не относятся к жилым помещениям, а их правовой статус полностью не определен. Перевести апартаменты в жилой фонд возможно, но для этого помещение должно соответствовать требованиям к этой категории объектов с точки зрения санитарных норм и инженерных систем. Иногда застройщики получают разрешение на строительство апартаментов, но в процессе работ меняют статус объектов.

Но стоит учитывать, что застройщик может и не выполнить требование, если оно не прописано в документах, заключаемых с дольщиком. Привлечь компанию к ответственности в этом случае не получится, а перепланировку, необходимую для перевода объекта в статус жилого помещения, придется делать самим. Делать перепланировку надо до подачи заявления о переводе апартаментов в жилой фонд. К заявлению прикладывается заключение о соответствии помещения необходимым требованиям.

Оформить постоянную регистрацию в апартаментах нельзя, так как они не относятся к жилому фонду. Мнение о том, что в них можно зарегистрироваться временно по месту пребывания, также не совсем корректно. В соответствии с п. 3 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713, к местам временного пребывания граждан относятся, в частности, гостиницы. И регистрация в апартаментах возможна только при условии отнесения их к гостинице или подобному учреждению (п. 3 разд. I, п. 14 разд. II, п. 16 разд. III Правил).

«Апартаменты должны быть оборудованы всеми удобствами»



Алексей Гавришев, адвокат, управляющий партнер юридической группы AVG Legal:

— Вопросы о возможности регистрации граждан в апартаментах поднимались уже давно, но хотя по сути апартаменты представляют собой жилые помещения, юридически они относятся к коммерческой недвижимости, постоянное проживание в них не предполагается. Еще в 2018 году для апартаментов были разработаны правила, регулирующие порядок регистрации в них. Согласно этим правилам, постоянная регистрация в апартаментах невозможна, потому что они относятся к нежилому фонду. Но поскольку при продаже лофты позиционируются как помещения для жилья, временная регистрация в них все же возможна, хотя и с ограничениями. Во-первых, владелец должен иметь документы, в которых указано, что его апартаменты оборудованы всеми удобствами (санузел, коммуникации), что позволит приравнять к помещению гостиничного типа, временная регистрация в которых разрешена. При наличии указанных документов временная прописка возможна без проблем. Во всех остальных случаях апартаментам требуется присвоить статус помещения гостиничного типа. Кроме того, в конце 2020 года в СМИ появилась информация о том, что существует законопроект, который позволит регистрироваться в апартаментах на постоянной основе. В результате спрос на апартаменты вырос, а вслед за ним и цены, но до сих пор законопроект не принят, так как он требует существенной доработки.