

С Т Е Н О Г Р А М М А

парламентских слушаний на тему "Проблемы определения правового статуса апартаментов как объекта недвижимости"

19 ноября 2020 года

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Коллеги, добрый день (уже добрый вечер почти)! Слышно меня? Нормально слышно? Кивните, если нормально слышно. Значит, нормально.

У нас Никита Евгеньевич Стасишин, как говорится, одно из главных действующих лиц. Он сказал, что через минуту появится. Ну, давайте минуту еще подождем и будем начинать.

Никита Евгеньевич...

Н.Е. СТАСИШИН

Аркадий Михайлович, добрый день!

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

В театре обычно последнего, кто заходит, встречают аплодисментами. Мы Вас можем тоже поприветствовать аплодисментами.

Давайте начинать.

Уважаемые коллеги! Я бы хотел поприветствовать вас от имени Комитета по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера. Думаю, что нет смысла говорить об актуальности сегодняшней темы. У нас строительство апартаментов стало настолько масштабным, что проблемы, связанные с проживанием в них, сегодня вышли на высокий государственный уровень. И совершенно не случайно, что

эти вопросы нашли свое отражение даже в общенациональном плане действий по восстановлению экономики, который был одобрен в сентябре на заседании Правительства Российской Федерации.

Формально апартаменты имеют признаки жилья, однако на сегодняшний день относятся к нежилой коммерческой недвижимости. Одной из причин появления апартаментов стал в том числе и дефицит площадок под жилищное строительство, особенно это касается крупных городов. Естественно, что это вынуждает девелоперов искать обходные пути для вложения собственных инвестиций. Застройщики переоборудуют помещения в коммерческих и даже бывших промышленных зданиях в жилые и оснащают их всем необходимым для комфортного проживания. Таким образом, в рамках одного проекта удастся сочетать офисные, жилые, торгово-развлекательные площадки и так далее. Юридический статус апартаментов остается неопределенным с момента их появления на рынке недвижимости.

Вместе с тем апартаменты не являются неким новым явлением в международной практике. Строительство многофункциональных зданий с апартаментами широко распространено в зарубежных странах, законодательство которых детально регулирует их правовой статус. В нашей же стране согласно существующему законодательству апартаменты не признаются жилыми помещениями, являясь при этом полноценными объектами гражданско-правовых отношений. Это позволяет застройщикам при строительстве зданий с апартаментами не придерживаться определенных установленных требований, предъявляемых к жилью.

Основным камнем преткновения и проблемой для органов власти является отсутствие обязанности застройщика обеспечивать такой сегмент рынка недвижимости объектами социальной

инфраструктуры. Это один из вопросов, достаточно важный, но он далеко не единственный.

Несомненно, несколько упрощенные подходы к строительству апартamentов значительно удешевляют себестоимость объекта и формируют конечную привлекательную цену на апартamentы, которые стоят дешевле аналогичных квартир порой на 20 процентов. Это серьезное конкурентное преимущество в существующих условиях. Также одним из плюсов, которыми располагают многие апартamentы, можно назвать удобное местоположение в деловых кварталах с достаточно развитой инфраструктурой, иногда это улучшенная планировка.

Хотя низкая цена на апартamentы порой оборачивается и рядом вопросов для их приобретателей. Список минусов тоже достаточно внушительный — это невозможность прописки, повышенный налог на имущество, повышенные расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги, отсутствие гарантий предоставления коммунальных услуг, государственных жилищных программ поддержки, льготных условий кредитования и субсидий. Также граждане, приобретающие нежилые помещения — апартamentы по договорам долевого участия, не защищены в случае банкротства застройщика.

Единственным вариантом определить правовой статус апартamentов как жилых помещений на сегодняшний день является изменение определенных статей Жилищного кодекса. Сегодня такая возможность существует только в плане перевода нежилого помещения в жилое, но подобный перевод возможен исключительно в случаях, если помещение отвечает жестким требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. И, если говорить откровенно, это в настоящий момент практически невозможно, потому что

апартаменты, как правило, не соответствуют полностью установленным требованиям.

Я думаю, что перед нами уже давно стоит задача легализации физически существующих, но не отраженных ни в жилищном, ни в градостроительном законодательстве объектов и создания полноценных правил игры применительно к будущему строительству. Примеров у нас достаточно много. Типичный пример – "Москва-Сити", который в значительной степени копирует градостроительные проекты в других странах. Одним словом, стоит задача вписать этот сегмент в нашу законодательную систему, дополнив, возможно, новыми понятиями, типами и так далее. Эта задача чрезвычайно актуальна.

У нас создана по поручению Валентины Ивановны рабочая группа по вопросам совершенствования механизмов защиты прав граждан – приобретателей жилых и нежилых помещений (апартаментов). Но я думаю, что задача нашей рабочей группы заключается не только в защите прав граждан. На мой взгляд, в первую очередь необходимо внесение ясности в статус апартаментов, для того чтобы сегодняшнее явление, когда по факту апартаменты есть, а по законам они никакого законодательно подтвержденного статуса практически не имеют, эту не нормальную ситуацию в конечном итоге исключить.

Это может быть сделано и за счет внесения изменений в Жилищный кодекс, это, наверное, потребует изменения еще ряда законов. Закрепление в Жилищном кодексе особого статуса апартаментов, несомненно, может положительно сказаться на достижении целей федеральных проектов в сфере жилья и городской среды и обеспечить комфортные условия проживания граждан в таких помещениях.

Мы уже несколько месяцев занимаемся этим вопросом, обсуждали его на заседаниях нашей рабочей группы, получили заключения от ряда субъектов Российской Федерации, получили заключение от Минстроя. Если честно говорить, у меня некое двойственное отношение к подобным заключениям. С одной стороны, вроде бы признается, что это не нормальное явление, с другой стороны – я не вижу во многих заключениях желания что-то делать, для того чтобы эту ситуацию исправлять. Принцип такой: вот сегодня вроде "Караул!" никто не кричит – ну и пусть будет так. Но это все до поры до времени, коллеги. Я думаю, что вы это достаточно хорошо понимаете.

Сегодня в наших слушаниях принимают участие представители профильных министерств и ведомств, профессиональных сообществ. И мне бы очень хотелось, чтобы мы все-таки наконец начали двигаться в направлении определения правового статуса апартаментов. Нужно сдвигать дело с мертвой точки. Я думаю, что сегодня та задача, которая поставлена в том числе и в документах высшего порядка, в общенациональном плане действий.... Там, кстати сказать, сроки стоят достаточно жесткие. Поэтому думаю, что хватит раскачиваться, хватит искать причины, по которым можно пытаться оставить все так, как есть. Надо сегодня браться за эту работу, причем желательно, чтобы мы не занимались, как говорится, косметическими ремонтами, а все-таки постарались вникнуть в глубь проблемы и действительно на уровне базовых законов определить статус апартаментов.

Поэтому первое, заглавное, как говорится, слово я бы хотел предоставить Никите Евгеньевичу Стасишину, заместителю министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Пожалуйста, Никита Евгеньевич.

Н.Е. СТАСИШИН

Еще раз добрый день, Аркадий Михайлович, коллеги! Вы знаете, я готов подписаться под каждым Вашим словом. Единственное, нам надо просто вместе определиться, по какому пути мы идем.

У нас внутри министерства за последние полгода были разные мнения о том, должны ли они все-таки быть отдельным видом (и определением) жилого помещения либо все-таки должны оставаться нежилыми помещениями с какими-то характеристиками.

Я был у министра (почему и задержался немного). Мы поговорили с Иреком Энваровичем и приняли решение, что мы все-таки будем, наверное, выстраивать следующую позицию (я думаю, она должна быть вместе сделана). Мы будем, наверное, в первую очередь просить наших коллег (ну, понятно, Аркадий Михайлович, Вас, коллег из ДОМ.РФ и из Института экономики города, Надежду Борисовну и остальных коллег) помочь нам прописать все-таки многофункциональное здание с жилыми помещениями, вводить отдельный вид, для того чтобы можно было распространять либо с коэффициентами, либо как-то на него всю регуляторику Жилищного кодекса. Люди не виноваты (это я сейчас говорю о тех уже, которые построены). Там должны быть управляющие компании, должна быть плата за капремонт, и в них должна быть регистрация. И, если они соответствуют критериям, которые мы с вами все вместе опишем, они должны стать жилыми помещениями.

Другой вопрос – как быть, если ряд, так как Вы сказали... Одно дело – если это отдельный дом или здание небольшое, а когда мы говорим про "Москва-Сити", то нужно продумать, как это правильно сделать.

Но самое главное — мы считаем, что по сути это та концепция, которая была, Аркадий Михайлович, в том законопроекте ("в крупную клетку"), который был у Вас. Практически то же самое мы много лет обсуждали и с Надеждой Борисовной в том или ином виде. Но здесь я просто предлагаю в течение недели-двух (и у меня есть полный акцепт министра) полностью сформировать наши позиции, через что мы идем (будут это обязательно Жилищный кодекс, Градостроительный кодекс), для того чтобы мы с вами точно понимали всю специфику. Есть узкие места, и, по моему мнению, они связаны с инсоляцией. Есть узкие места, когда секциями есть дом, а есть нежилое помещение. Я думаю, что мы с вами это опишем, это не проблема. Единственное, давайте вместе как-то определимся на будущее.

У нас есть две основные проблемы. Первая проблема: как то, где уже живут люди, перевести в жилье, придать статус жилых помещений? Ввести новое определение... Я бы не вводил определение "апартаменты", я бы все-таки ввел определение многофункционального здания с чем-то. Это тоже на обсуждение. И вторая проблема (это самое основное) — что мы с вами будем делать с тем, что сегодня находится в стройке, и будем ли мы дальше разрешать строить такие многофункциональные здания? Потому что пока наша позиция — что, наверное, это нецелесообразно в будущем строить. Несоответствие в части инсоляции, парковок, садиков, школ и так далее — всего, что не подходит под жилое... Поэтому, по сути, под амнистию должно попасть то, что уже построено. Оно должно быть учтено в объеме ввода жилья. Но с какого-то момента мы должны честно друг другу ответить, что все, эта лавочка закрывается, с сегодняшнего дня мы строим только жилье. Ну, например, вот так.

Аркадий Михайлович, об основных направлениях я сказал. Мы откорректировали свою позицию относительно предыдущих вещей. Поэтому, наверное, так, Аркадий Михайлович.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Ясно, Никита Евгеньевич.

Я очень рад, что такой настрой сейчас в министерстве есть. Действительно, нужно этот вопрос как можно скорее решать. Тут на самом деле есть несколько принципиально важных развилок, в том числе и то, о чем Вы говорили.

Если честно говорить, вот лично мое ощущение – просто сегодня взять и поставить крест на таком жилье, как апартаменты (как они сегодня выглядят), не очень рационально. То есть мы забираем у человека право выбора, понимаете? В конце концов, есть мировой опыт. Вот в Париже окна домов выходят в десяти или пяти метрах от проходящей дороги метро – и тем не менее там живут люди прекрасно.

Я не говорю, что так нужно делать, я говорю о том, что каждый человек выбирает то, что ему подходит. Кого-то не интересует, по большому счету, инсоляция, ему нужно другое – ему нужно, чтобы жилье находилось в центральной части города, чтобы до работы можно было не два часа ехать на машине, а 20 минут идти пешком. У кого-то вопрос финансовый стоит на первом плане, и они готовы, для того чтобы сократить свои затраты на новое жилье, к определенным проблемам, в том числе к несколько более высокому налогу, несколько более высокой плате за коммунальные услуги.

Поэтому, несомненно, нужно принимать решение, потому что понастроили, потому что сегодня это уже миллионы квадратных метров, и они просто висят у нас в воздухе. Но надо серьезно думать

и о том, что делать дальше. Жилье — это понятие очень широкое, и записать в некое прокрустово ложе все виды жилья, предъявляя к ним абсолютно идентичные, достаточно жесткие требования и лишая человека возможности выбора, — на мой взгляд, это не очень рационально. Но обсуждать это нужно.

То есть Ваше предложение тоже имеет право на жизнь. Учитывая, что, наверное, в этом вопросе нам с вами быть вместе закоперщиками, давайте в максимально короткие сроки создадим некую рабочую группу, для того чтобы находить оптимальный вариант. И в рамках того обсуждения, которое сейчас будет, я уверен, коллеги выскажут много своих замечаний и предложений. Мы постараемся максимально учесть те проблемы, с которыми сегодня мы столкнемся.

Иван Александрович Чебесков (если я правильно фамилию произнес, ударение поставил), директор Департамента финансовой политики Министерства финансов Российской Федерации.

Пожалуйста, Иван Александрович.

И.А. ЧЕБЕСКОВ

Уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемые коллеги, добрый день! Да, правильно произнесли фамилию. Спасибо большое за это.

Вопрос определения правового статуса апартаментов действительно назрел. Это, конечно, в большей степени вотчина Никиты Евгеньевича, но Минфин, как всегда, обозначит некие бюджетные риски, которые могут в связи с этим возникнуть, мы это всегда подсвечиваем. Видно, что этот вопрос надо решать, и мы, очевидно, не можем игнорировать тот факт, что апартаментов, особенно в Москве, огромное количество.

Подсвечу то, что мы, наверное, уже подсвечивали раньше, но я лично это делаю первый раз. Потребуется, возможно,

дополнительные средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации при предоставлении субсидий собственникам апарт-апартаментов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Это первое.

Второе. Возможно, мы будем ожидать снижения поступлений в местные бюджеты от налога на имущество физических лиц, поскольку исчисление этого налога в отношении апарт-апартаментов как жилых помещений будет осуществляться по пониженной налоговой ставке.

Третье. Наверное, потребуются также изменения в Налоговый кодекс, согласно которым не будут признаваться объектом налогообложения земельным налогом земельные участки, не только входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, но и входящие в состав общего имущества многофункционального здания.

Также, возможно, потребуются дополнительные бюджетные средства на увеличение количества сотрудников, которые будут обслуживать все это с точки зрения государственного реестра и так далее.

В общем, у нас основные замечания связаны с тем, что, конечно, необходимо определить правовой статус апарт-апартаментов, но нужно учитывать, что, возможно, потребуются дополнительные расходы по разным направлениям. Это в принципе основное, что хотел бы подсветить в своем докладе. Спасибо большое.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Иван Александрович.

Я рад, что то заключение, которое министерство прислало, практически полностью соответствует тому, что Вы сейчас сказали. Я думаю, что каждый из этих пунктов, о которых Вы сказали, может обсуждаться. Если все-таки действительно апарт-апартаменты (будем их

так называть сейчас, пока у них нет другого названия) будут рассматриваться как особый вид жилых помещений – жилых помещений, но особого типа жилых помещений, – могут быть сформулированы в том числе и условия, связанные с теми проблемами, о которых Вы говорили.

Ну, опять же я чисто свое мнение высказываю, и его нужно, наверное, обсуждать, – что дополнительных средств на выплату жилищных субсидий может не понадобиться, потому что практика на сегодняшний день показывает (в основном по крайней мере), что те люди, которые покупают апартаменты, прекрасно обходятся без жилищных субсидий. То есть может быть, наверное, и такое решение принято. По остальным пунктам – точно так же: можно индивидуально их рассматривать, если действительно мы пойдем по пути определения апартаментов как особого рода жилых помещений со своей спецификой.

Следующему я бы хотел предоставить слово Алексею Игоревичу Бутовецкому, статс-секретарю – заместителю руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Алексей Игоревич, пожалуйста.

А.И. БУТОВЕЦКИЙ

Аркадий Михайлович, благодарю за предоставленное слово.

Добрый день, уважаемые коллеги! Надеюсь, всем слышно. Я буквально коротко по нескольким вопросам скажу.

Во-первых, мы, как регистрационный и учетный орган, подстроимся под любую модель, будь то нежилые помещения, жилые. Нас будут интересовать только две вещи. Первое – что с общим имуществом. Потому что у нас есть отдельные правила учета общего имущества, например, в многоквартирных домах и других

зданиях. И второе – каким образом возникает право на это общее имущество, в том числе на земельные участки под этими объектами. Потому что у нас сегодня по многоквартирным домам с момента проведения кадастрового учета орган регистрации прав, по сути, одновременно должен вносить сведения о том, что общее имущество принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Вот эти два вопроса для нас будут важны, опять же как для регистрирующего и учетного органа. Об этом нужно не забыть при подготовке законопроекта.

Второе, что хотел бы сказать. Я приведу пример, он, может быть, покажется коллегам крайне странным, но он, по-моему, иллюстрирует ту ситуацию, с которой мы можем столкнуться. Это пример из коллективного садоводства. Вот там точно так же было долгие-долгие годы. Законодатель устранился от того, чтобы каким-то образом четко определить статус садовых домиков, дач, жилых и нежилых строений на садовых участках – и все закончилось в Конституционном Суде. В итоге Конституционный Суд сказал, что не надо, извините за выражение, морочить голову гражданам, это обычные жилые дома, которые могут быть еще и пригодными для постоянного проживания. Но во втором своем решении Конституционный Суд сказал, что если это за пределами населенного пункта – тогда граждане не могут претендовать ни на какие социальные блага по стороны органов местного самоуправления и сами на себя принимают риск того, что они проживают за пределами населенного пункта в каких-то условиях, которые не совсем пригодны для этого проживания.

Вот здесь, на мой взгляд, если мы на первом этапе не ответим на вопрос, что это именно жилье (пускай оно будет какое-то особенное), то высок риск оказаться точно так же в

Конституционном Суде, когда граждане – обладатели апартаментов пойдут в Конституционный Суд и признают, что апартаменты – это такие же жилые помещения, и дальше встанет в полный рост вот эта проблема, которая в коллективном садоводстве давно известна.

И я напомню: что касается коллективного садоводства законодатель все-таки вынужден был в 2017 году сказать, что это жилые дома, можно строить на садовых участках. Вот здесь, на мой взгляд, очень показательный пример.

И третье (и буду заканчивать). С чем мы можем еще столкнуться? У нас в настоящее время прошла большая реформа по зонам с особыми условиями использования территорий. В Земельном кодексе появилась новая отдельная глава. И во всех этих зонах так или иначе есть ограничения по строительству жилья – либо по параметрам, либо полные запреты. Вот об этом нужно не забыть – что если мы будем признавать это жильем, то у нас встанет огромная проблема с тем, что это жилье может попадать в те зоны с особыми условиями (охранные зоны, санитарно-защитные, приаэродромные территории), где их по этим правилам совершенно не может быть. Это подзаконные акты. Например, в Земельном кодексе правовой режим прямо не прописывается, но в СанПиН, в положениях, в старых актах, которые до сих пор действуют, по охранным и санитарно-защитным зонам такие требования по запрету размещения жилья есть. Поэтому мы об этом должны не забыть, когда будем это амнистировать, – что там на самом деле есть запреты, следующие из другого законодательства.

Поэтому эти три вещи, думаю, нужно учесть при подготовке проекта федерального закона. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Алексей Игоревич.

Я практически полностью согласен с той постановкой вопроса, которая с Вашей стороны прозвучала. Слава богу, что пока этот вопрос не дошел до Конституционного Суда. И это лишний раз заставляет нас шевелиться быстрее, потому что и сегодня достаточно оснований для того, чтобы еще раз проделать путь, по которому прошли истцы с садовыми домиками.

А что касается зонирования, это совершенно справедливо. То есть там должно быть достаточно четко расписано, в каких зонах возможно появление апартamentов или этих многофункциональных домов, предположим (так их назовем), и где это является принципиально невозможным.

Филиппов Денис Сергеевич, заместитель генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ".

Пожалуйста, Денис Сергеевич.

Д.С. ФИЛИППОВ

Аркадий Михайлович, коллеги, добрый день! Не хотелось бы повторяться, потому что те подходы и видение того вопроса, который, Аркадий Михайлович, Вы обсуждали (и по которому свое видение сказали), Никита Евгеньевич, коллеги, полностью совпадают с нашим видением. Мы, так же как и Вы, как и Никита Евгеньевич, как в целом Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, считаем, что апартamentы – это помещения, в которых сегодня живут люди, по сути – это квартиры. И мы, наверное, тоже склонны считать, что апартamentы не должны рассматриваться как просто особый вид жилых помещений, а нужно переходить к понятию многофункциональных зданий, так как это показала и международная практика, которую мы достаточно глубоко изучили в рамках работы нашего аналитического центра.

Мы считаем, что в многофункциональных зданиях, которые, на наш взгляд, также должны строиться, должны быть жилые помещения, которые сейчас принято называть апартаментами, с определенными требованиями – что, скажем, на одной лестничной площадке не должно быть смешанных помещений, то есть если это один этаж, то он либо целиком нежилой, либо целиком жилой.

Во всем мире уже давно живут люди таким образом, что на верхних этажах домов, в которых они живут, находятся и фитнес-клубы, и рестораны, и другие общественно-деловые места. Сегодня наше законодательство не разрешает в жилых зданиях создавать на верхних этажах такие зоны, скажем, для тех же жильцов.

И, Вы абсолютно правы, Аркадий Михайлович, тут выбор самого человека – покупать квартиру в таком доме либо не покупать. Он же понимает четко, что его жилая квартира будет находиться в доме, где будет фитнес наверху или на первом этаже, или там будет четыре этажа офисных. И человек вправе сам выбирать, нравится ему жить в таком доме или не нравится.

Поэтому мы полностью поддерживаем введение понятия многофункционального здания – здания, в котором можно будет делать отдельные этажи с жилыми помещениями, с квартирами.

Мы абсолютно согласны с тем, что нужно поменять... наверное, не поменять, а распространить общепринятую систему управления жилыми домами на управление многофункциональными зданиями. То есть точно так же брать оплату и формировать оплату за капитальный ремонт и точно так же распространить гарантии на жилые помещения в таких зданиях, в случае если эти здания со временем будут признаваться аварийными.

Что касается земельного участка (там, где в жилых зданиях передается в безвозмездное пользование жителям...), я тоже это знаю,

понимаю. Мы готовы, как Никита Евгеньевич сказал, в рамках того, что я озвучил, подготовить свои предложения по изменению законодательства и в кратчайшие сроки представить коллегам на рассмотрение. Еще раз подчеркиваем, что вопрос крайне актуальный и важный.

Что касается уже существующих, построенных апартментов, я считаю, что на уровень субъекта либо муниципалитета нужно этот вопрос передать, для того чтобы признать данные апартменты, где реально живут люди, просто жилыми помещениями и изменить вид управления данными жилыми помещениями на тот вид, который сегодня существует в жилых домах. И мне кажется, что этот вопрос будет тогда комфортно решен для всех жителей и субъектов. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Денис Сергеевич.

Надежда Борисовна Косарева.

Пожалуйста, Надежда Борисовна. Как говорится, Вы у нас человек, который этой проблемой занимается дольше, чем кто бы то ни было. Поэтому с удовольствием Вам предоставляю слово.

Н.Б. КОСАРЕВА

Спасибо большое, Аркадий Михайлович. Да, действительно, я уже даже со счета сбилась, сколько лет мы всё говорим об апартментах. Я согласна, что в конце концов эта проблема должна быть решена.

Но, вспомните, до 2004 года не было закона о долевом строительстве № 214. Не поймешь кто... какие-то предварительные договоры, векселя и так далее. В конце концов не только навели порядок (жили 15 лет с этим законом), но и уже сейчас переходим даже к совсем другой стадии. Но здесь, безусловно, тоже надо

принимать решение. И спасибо большое всем за то, что вроде в эту сторону все склоняются. Но я хочу несколько уйти в концептуальные детали.

Откуда на Западе появились многофункциональные здания? Они появились в контексте многофункциональных зон. Вообще, раньше была концепция всего монофункционального – спальня район, общественно-деловой район, промышленный район, здание многоквартирное, здание офисное и так далее. Сейчас просто новая градостроительная тенденция – в целом переход от монофункциональности к многофункциональности. И это создает более качественную среду в целом, это позволяет экономить на поездках, это другое градостроительное мировоззрение. Это не просто вот идея многофункционального здания – это новая градостроительная концепция в целом. Поэтому наши предложения состоят из отдельных блоков.

Первое – это действительно определение многофункционального здания с жилыми и нежилыми помещениями. Но должны быть дифференцированы требования к классическому жилому помещению (квартире, жилому дому) и к этому особому жилому помещению в многофункциональном здании. Здесь, на наш взгляд, нельзя автоматически переносить с многоквартирного дома общее имущество, управление, капитальный ремонт, аварийность, нельзя напрямую транслировать на многофункциональное здание. Это другой объект недвижимости, с другим набором прав.

Следующий пункт – это территориальное зонирование относительно этой многофункциональности. Где могут размещаться такие многофункциональные здания? На наш взгляд, это надо делать в общественно-деловых зонах. В жилых зонах – бессмысленно, там

тогда все станет многофункциональными зданиями. Надо по зонированию идти через общественно-деловые зоны, в которых могут быть многофункциональные здания. Конечно, они не могут быть в промышленных зонах, конечно, они не могут быть в особо охраняемых зонах. Это все уже понятно. И через градостроительные регламенты, ПЗЗ регулировать уже и соотношение — на одном этаже, не на одном этаже, предельное соотношение жилой и нежилой функций зданий. Это не надо с федерального уровня опять бабахать. С федерального уровня могут быть какие-то ограничения с точки зрения безопасности, а дальше это все уже на местах должно регулироваться через градостроительное зонирование.

Переходный период — это очень тяжелая тема, что нам нужно признать многофункциональными зданиями. Все мы признать не сможем. То, что находится в промышленной зоне рядом с промышленным предприятием, в охранной зоне, не сможем мы признать многофункциональным зданием с жилыми помещениями. Надо серьезно думать, что с этим делать.

И все эти предложения, собственно говоря, отражают некие общие подходы. Во-первых, в многофункциональном здании должна быть гибкость функций. Там должен быть очень простой механизм изменения жилой функции на нежилую функцию. Нельзя там заранее задать все — на последних этажах спортзал, а дальше жилье. Нет! Может быть, спортзал уже будет не нужен, может быть, нужен будет уже офис, а может быть, какую-то часть жилья надо будет срочно перевести в офисные помещения. Это очень гибкий функционал должен быть.

Объем жилищных прав и социальной поддержки, конечно, должен быть другой. Почему Минфин думает, что надо транслировать напрямую налоги, субсидии? Да нет, конечно! Там

другая идея — там должно быть единство прав, обязанностей и ответственности собственников всех помещений в этом здании, как жилых, так и нежилых. У них должно быть единое налогообложение, они должны иметь единые права в отношении общего имущества и так далее. Скорее, вот с этой точки зрения их надо приравнивать к нежилым помещениям.

Но мне кажется, что по сравнению с тем, что происходит сегодня, это будет преимущество прежде всего: люди получают некие дополнительные права — регистрации, в части социальной инфраструктуры, возможность управлять общим имуществом и так далее.

И в завершение — об общем имуществе. Давным-давно пора сделать общее законодательство по общему имуществу в любых зданиях. Это совершенно уже понятная концепция (извините за иностранное слово) кондоминиума. Кондоминиум — это не кирпичи, это не здание. Кондоминиум — это правовая конструкция, когда есть отдельные элементы, которые относятся к индивидуальной собственности, и тут же есть элементы, которые обязаны относиться к общему имуществу и находиться в общей долевой собственности собственников индивидуальных помещений. У нас почему-то это только многоквартирный дом. Это может быть офисное помещение, это может быть многофункциональное здание, это могут быть любые здания. Это должна быть, в конце концов, территория малоэтажной застройки, где тоже может быть общее имущество. Вообще, эта концепция в зарубежной практике, в праве называется "горизонтальная собственность". Давным-давно все цивилисты говорят, что нам надо это отрегулировать.

Это, может быть, другая тема, но опять у нас пример. Вот у нас есть по МКД — теперь давайте по многофункциональным

зданиям. Это должна быть общая, единая концепция, и совершенно не обязательно, что земельный участок под многофункциональным зданием должен бесплатно передаваться в общую долевую собственность. Это была льгота для многоквартирных домов, в первую очередь имелась в виду уже существующая застройка многоквартирных домов, для того чтобы сформировать единые объекты недвижимости. А дальше мне как раз кажется, что к многофункциональным зданиям должен быть такой же подход, как к нежилым зданиям: хотите — выкупайте земельный участок, и тогда он войдет в состав общего имущества, не выкупили — он остается в аренде, если он в публичной собственности. Мне не кажется, что это должна быть прямая калька с многоквартирного дома.

Поэтому мне кажется, что при подготовке этого законопроекта надо сформировать (как в теме парламентских слушаний написано) новый объект недвижимости. Вот не надо нам полную кальку делать опять — либо как в многоквартирном доме, либо как в нежилом доме. Нам надо создать новый объект, новое правовое регулирование этих объектов на пользу всех и защитить и права собственности, и жилищные права и расширить потребительский выбор. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Надежда Борисовна.

Мысль, которую Вы сейчас озвучили, собственно, изначально присутствовала и в наших рассуждениях — что нам ни в коем случае нельзя сваливаться ни в одну, ни в другую сторону. Сегодня мы находимся в одной крайней точке. Причем наше нахождение сегодня в этой крайней точке противоречит реально существующему законодательству. Мы с вами привыкли ориентироваться в основном на Жилищный кодекс как основной документ. Но у нас есть,

предположим, Федеральный закон от 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", где черным по белому написано, что в нежилых помещениях жить нельзя. То есть мы с вами пошли и продолжаем в течение 15 или 20 лет идти на красный свет. Я считаю, что это просто серьезная недоработка прокуратуры — что мы продолжаем двигаться в этом направлении, не принимая должных мер для того, чтобы исправить ситуацию, согласившись с таким явочным явлением, то есть "ну, вот так — как сложилось, так сложилось".

А насчет того, что нам нужно действительно создавать новое законодательство, вводить новый вид жилых помещений, не обладающий всем набором привилегий, обязанностей, которые характерны для многоквартирного дома, — это совершенно однозначно.

Вы знаете, когда Вы сейчас рассказывали, я вспомнил свой разговор 20-летней давности с бывшим (в то время он был действующим) мэром Чикаго. И вот он мне рассказывал о том, как обезлюдил центр Чикаго, когда они пошли в одну сторону, то есть начали создавать там монозону. Там сразу же появилась огромная преступность, люди перестали там жить. И тогда они разработали специальную программу, для того чтобы затащить людей обратно в эту зону "сити", центральную часть города.

Так вот, мы, слава богу, до такого, может быть, не дошли в целом, но не надо двигаться в этом направлении, то есть должны быть очень гибкие, специфические подходы. И, если они будут описаны в соответствующих законодательных актах, они приживутся, и люди это будут воспринимать абсолютно нормально.

Карпова Марина Ивановна, заместитель председателя Комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости Торгово-промышленной палаты Российской Федерации.

Марина Ивановна, пожалуйста.

Н.Е. СТАСИШИН

Аркадий Михайлович, извините, пожалуйста...

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Да.

Н.Е. СТАСИШИН

У меня директор департамента Ольга Валерьевна Корниенко тоже подключена. Мне просто надо на другое совещание. Можно я отключусь? А в начале следующей недели я к вам приеду, и до этого еще с Надеждой Борисовной встречусь, и мы обсудим, как правильно будем действовать.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Давайте. Договорились, Никита Евгеньевич. Нам с Вами надо на самом деле договориться, может быть, еще раз обновить нашу рабочую группу, для того чтобы можно было заниматься предметно.

Н.Е. СТАСИШИН

Спасибо большое.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Договорились, да.

Пожалуйста, Марина Ивановна.

М.И. КАРПОВА

Добрый день, уважаемые коллеги! Надеюсь, меня хорошо слышно. Я с удовольствием прослушала эмоциональное выступление Надежды Борисовны. Мне нравится ее неравнодушие к любым вопросам, которые важны сегодня, а тема апартментов сегодня, конечно, очень существенное значение имеет для многих-многих

людей, которые уже стали собственниками этих апартаментов. И, самое главное, их состояние — это состояние полной неопределенности. И состояние полной неопределенности не только в том, что они не знают, какой правовой статус у их собственности. Наверное, это их меньше всего волнует. Их волнует неопределенность в том числе и в вопросах налогообложения, оспаривания кадастровой стоимости и так далее, то есть, скажем, вопросы более приземленные, но которые мне хотелось бы буквально краешком задеть, для того чтобы их тоже имели в виду при разработке концепции, как же мы будем легализовывать эти апартаменты.

Я не соглашусь, Надежда Борисовна, с Вами, уж простите, в том, что налог должен быть такой же для жилых, как и для нежилых — апартаментов. Все-таки, если мы используем что-то для извлечения прибыли — это одна история, если мы там просто проживаем, то это все-таки немного другое дело. Даже в принципе Верховный Суд в своих разъяснениях в 2018 году уже говорил, что апартаменты — это иное помещение, не входящее в жилищный фонд, но предназначенное для временного проживания, и в принципе приравнивал его к тем же садовым домам, о которых говорил Алексей Игоревич. То есть позиция Верховного Суда тоже в этом направлении двигается, как мы видим. Надеемся, что до Конституционного Суда не дойдет.

В чем проблема при кадастровой оценке? Если вы посмотрите методические рекомендации по проведению государственной кадастровой оценки, вы там слово "апартаменты" вообще не найдете, нет такого объекта оценки. Соответственно, когда происходит группировка (а при массовой оценке это все группками оценивается), эти апартаменты могут попадать куда угодно — могут попадать в

жилые, могут попадать в офисные, торговые. И, соответственно, одни и те же люди, одни и те же собственники могут получать налог, рассчитанный от совершенно разной кадастровой стоимости. И это не решается, наверное, нигде на уровне документов. Это решается только в некоторых субъектах (возьмем, например, Москву) уже на уровне практики. Я специально общалась на эту тему с тремя регионами.

В Москве это делается таким образом. У них, во-первых, реестр апартamentов создан. Во-вторых, можно обратиться в ГБУ, ГБУ обратится в госинспекцию, инспекция выедет, посмотрит, после этого даст ответ ГБУ, скажет, что да, это действительно жилое помещение. И тогда изменят кадастровую стоимость, как ошибку исправят, и где-то это действительно будет процентов на 30 ниже, чем для нежилых. Согласитесь, 30 процентов – это достаточно существенная цифра. Но это там, где много апартamentов, там, где эта проблема решается. В других регионах они могут оцениваться как бог на душу положил (а мы знаем, что у нас сейчас дефициты бюджетов и бог на душу может очень хорошо положить).

Интересно, что в Москве есть льгота по уплате налога для тех апартamentов, которые у них попадают в реестр и включены туда с определенными условиями. То есть это апартamentы площадью не более 300 кв. метров, кадастровая стоимость 1 кв. метра – не менее 100 тыс. рублей. Вот это очень интересное условие – не менее 100 тыс. рублей должна быть стоимость 1 кв. метра апартамента, чтобы вы могли получить льготу и вам снизили ставку с 1,2 процента до 0,5 процента кадастровой стоимости. Ну и это не место нахождения организации, и это помещение не используется для осуществления предпринимательской деятельности (то, о чем я как раз говорила).

Вот такой опыт у Москвы. Они дают такое снижение по налогу на 150 кв. метров. Наверное, здесь даже невыгодно снижать кадастровую стоимость, а здесь выгодно ее как раз повышать, для того чтобы попасть под эту льготу. Льгота действует, кстати, с 2015 года. Ну, опять же это опыт Москвы, которая вынуждена как-то с этим работать, потому что много апартментов.

Как это происходит в остальных регионах? Я не имею в виду, конечно, Московскую область, которая близко к Москве, Санкт-Петербург, а имею в виду такие регионы, где есть единичные здания с апартментами. Там вообще полная, конечно, неопределенность.

Поэтому, мне кажется, когда мы будем решать вопрос правового статуса апартментов, мы должны не только вносить изменения в Градостроительный кодекс и Жилищный кодекс, но и обязательно Налоговый кодекс у нас должен определеннее трактовать все-таки этот именно объект. И, соответственно, тут же должны быть даны поручения Росреестру, чтобы в методических рекомендациях была прописана кадастровая оценка данных объектов, потому что это очень важный аспект в нашей сегодняшней и постковидной жизни. Благодарю вас.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо большое, Марина Ивановна.

Давайте теперь послушаем все-таки региональных представителей, региональной власти.

Евгений Петрович Барановский, заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга.

Е.П. БАРАНОВСКИЙ

Аркадий Михайлович, коллеги, добрый день! Спасибо большое за приглашение и за возможность высказать мнение от субъекта.

Естественно, Санкт-Петербург – один из тех субъектов, где развитие данного сегмента – апартаментов семимильными шагами прошло. Сейчас мы несколько приостановили этот процесс. Сейчас объясню каким образом.

Мы внесли соответствующие изменения в правила землепользования и застройки, региональные нормативные правовые акты. Теперь при выдаче разрешения на строительство мы анализируем сам проект, и, если в проекте более 10 процентов юнитов, апартаментов самих непосредственно, так называемых, оборудованы кухнями, мы признаем это как жилой дом и применяем уже сразу к этому проекту строительства все региональные нормативы градостроительного проектирования.

Почему мы это сделали? Мы пошли на этот шаг, потому что, как Вы правильно сказали, Аркадий Михайлович, в своем вступительном слове, возможность привлекать средства граждан продиктована в федеральном законе № 214 (а именно – запятая "и иные", есть такой пункт).

И застройщики пользовались этой возможностью (вы назвали это обходными путями для своих инвестиций, я имею в виду девелопера), для того чтобы именно обойти, как коллеги уже не раз говорили, нормы по инсоляции, для того чтобы обойти нормы по строительству парковок, для того чтобы обойти нормы по "зеленке", для того чтобы обойти нормы, естественно, по объектам амбулаторно-поликлинического комплекса, не говоря уже о садиках и школах. Все это вкуче породило (во всяком случае, на территории Санкт-Петербурга абсолютно точно) жилые объекты под видом апартаментов.

В апартаментах на сегодня, как уже коллеги говорили, все-таки определенная классификация существует, а именно, исходя из

нескольких приказов – Министерства культуры от 2014 года, Положения о классификации гостиниц (далее там транслируется), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации в 2019 году, – все-таки есть определенность в части апарт-отеля и комплекса апартаментов. Это законодательно то, что мы видим и к чему можем хоть как-то отнести данный вид деятельности.

Еще раз: с помощью этих лазеек девелоперы часто обходили нормы и создавали изначально жилые дома под видом иных объектов. Покупатель, в свою очередь, который действительно обладает выбором (Санкт-Петербург постоянно входит в пятерку крупнейших субъектов по объему возводимого жилья), покупая подобные объекты, вкладывая свои средства в такие объекты, изначально понимает, что он покупает объекты нежилые.

Я подвожу к мысли о том, что я всячески поддерживаю слова Никиты Евгеньевича Сташишина и позицию Минстроя: в дальнейшем подобную практику прекратить и признать ее нецелесообразной – в части строительства объектов, о которых мы говорим, которые совмещают в себе современные бизнес-центры с возможностью временного (или постоянного) проживания граждан. Еще раз говорю: это объекты нежилые, на них не распространяются нормы по РНГП, по тому, что я перечислил, – школам, садикам, "зеленке", инсоляции, парковочным местам.

В отношении жилых помещений, которые сегодня созданы и где действительно граждане, делая осознанный выбор, приобретали объекты нежилого назначения, наша позиция такова. Конечно же, необходимо каким-то образом (и инициативы уже были высказаны и Вами, и представителем министерства строительства, и всеми участниками совещания) приводить в законное русло те дома,

которые на сегодня (будь то за счет средств адресной инвестиционной программы или иным образом) обеспечены объектами социальной инфраструктуры в первую очередь. Мы в принципе готовы в рамках возможных юридических конструкций, которые, как я понял, в ближайшее время будут обсуждены, каким-то образом приравнять данные дома к жилым. Но опять же в первую очередь эта инициатива должна идти от собственников.

В отношении остальных у меня нет на сегодня готовой инициативы в части того, каким образом приравнять эти объекты к жилым. Мы готовы участвовать в разработке подобных законодательных инструментов. Но опять же первично то, что мы всячески поддерживаем позицию министерства строительства в том, что практику строительства за счет средств граждан жилых объектов под видом нежилых, используя имеющиеся на сегодня законодательные лазейки, необходимо прекращать. Мы в Санкт-Петербурге, во всяком случае, под видом гостиниц изначально, как я говорил, при получении разрешения, строительство прекращаем. Но все равно на сегодня нечестные застройщики, которые не соблюдают установленные правила, пытаются сделать проекты таким образом, чтобы на момент ввода объектов в эксплуатацию никаких затруднений с переводом объектов, которые изначально планировались без кухонных зон, не было. В общем, пытаются найти еще подобные лазейки, которые мы прикрываем, еще раз говорю, на стадии разрешения на строительство.

С другой стороны, на сегодня есть примеры на территории Санкт-Петербурга, когда, да, зональность не позволяет, застройщик хочет построить объект, который будет нежилым, но предполагается, что будет привлечение средств граждан, — и по известным нашим, региональным нормативам по объектам, на которые планируется

привлечение средств граждан и в которых планируется проживание людей, он изначально берет на себя обязательство обеспечить их социалкой, парковкой и "зеленкой", несмотря на то что это апартаменты. В этом случае нами прорабатывается конструкция, прорабатывается территория. И такие объекты, пожалуйста, на сегодня в Санкт-Петербурге можно строить.

Спасибо за предоставленную возможность высказать мнение субъекта.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Спасибо, Евгений Петрович.

Волков Михаил Михайлович, министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Пожалуйста, Михаил Михайлович.

М.М. ВОЛКОВ

Уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемые коллеги! Рад приветствовать всех участников этого мероприятия.

Свердловская область, наверное, сродни столичным регионам, испытала на себе этот бум в свое время, и он был, в общем-то, достаточно активным. Но хотел бы сказать, что на сегодняшний день активность эта утихла, по крайней мере в городе Екатеринбурге, при появлении на рынке достаточно большого количества комфортного жилья. При том что на сегодняшний день федеральный закон № 214 защитил граждан, участвующих в долевом строительстве, при том что на сегодня есть достаточно хорошие решения по льготной ипотеке, мы на территории города Екатеринбурга на сегодня наблюдаем достаточно серьезный спад интереса к апартаментному строительству. Но тем не менее у нас продолжают появляться такие объекты, они есть, и я думаю, что они будут в течение определенного времени возникать.

Считаем, что здесь необходимо, как уже говорил Никита Евгеньевич Стасишин, определять во многом вопросы внутренними правилами землепользования и застройки, которые могут регулировать этот процесс. И, конечно же, нужно определение правового статуса таких помещений. Мы считаем, что это нежилые помещения, это помещения временного пребывания, и, так же как в Санкт-Петербурге, они могут возникать уже без отнесения их к жилью, то есть рассматривать их как жилье невозможно. То есть это на сегодняшний день нежилые помещения. И в дальнейшем их возникновение возможно только как нежилых помещений, естественно, с нераспространением на них каких-то норм, связанных с жилищным законодательством.

Надежда Борисовна тоже очень интересно прокомментировала все это. Это действительно некоторый шаг в будущее, в будущее освоение городов, их центральных частей, их деловых зон.

Хочу сказать, что город Екатеринбург здесь тоже засветился. Мы в свое время на территории Екатеринбург-Сити построили огромный апартментный комплекс – это башня "Исеть" (52 этажа, 80 тыс. кв. метров). Это многофункциональный комплекс с проживанием в апарт-номерах. Хочу сказать, что это жилье, по сути дела, высшей категории качества, то есть это элитное проживание со всеми необходимыми, так скажем, требованиями, которые могут быть предъявлены к жилью. Но это скорее исключение из правил, потому что основная масса апартментов строится, конечно, на территориях, которые не предназначены для жилищного строительства.

Хотел бы еще отметить одну вещь, которая в свое время подтолкнула застройщиков к строительству таких апартментов. Это не столько уход от нормативных требований, сколько действия в

уюду требованиям, которые возникли при предоставлении земельных участков с процедурой торгов. Мы знаем, что земельные участки до появления этой процедуры предоставлялись иными способами. Те земельные участки, которые предоставлялись не для целей жилищного строительства, в дальнейшем не могли быть использованы для строительства жилья на этих территориях.

Я думаю, что уже прошло достаточно много времени, и на сегодня очень важно в рамках решения вопросов национального проекта по жилью, наверное, дать возможность такие земельные участки вовлечь в жилищное строительство. Можно провести их ревизию и уже непосредственно при обращении застройщиков, владеющих данными земельными участками, дать возможность на этой территории строить жилье при соблюдении всех остальных требований для жилых помещений. Тогда у нас не будут возникать на таких территориях апартаментные комплексы, которые идут, так скажем, как суррогат жилья.

Это, наверное, основное, что я хотел бы сказать. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Ясна, Михаил Михайлович, Ваша позиция.

Карпухина Лилия Анатольевна, первый заместитель директора Департамента государственного жилищного и строительного надзора. Пожалуйста.

Л.А. КАРПУХИНА

Добрый день, коллеги! Я дополню выступление Михаила Михайловича, представляя здесь Департамент государственного жилищного и строительного надзора, который как раз и осуществляет строительный надзор и потом жилищный.

Граждане к нам достаточно часто обращаются, и мы вынуждены констатировать, что в настоящий момент управление

этими зданиями никаким образом не урегулировано на законодательной основе. Поэтому Надежда Борисовна правильно определила, и достаточно так объемно, проблематику и указала на то, что важно сейчас в первую очередь законодательно определиться с управлением этих зданий.

Безусловно, все остальные моменты, такие как налогообложение, коммунальные платежи и содержание, тоже важны. Но вот управление – это именно та причина, по которой бесконечно у нас идут споры, потому что граждане у нас являются заложниками чьей-то доброй (а иногда и не очень доброй) воли, и все это приводит к каким-то ненужным войнам.

И тоже прошу заострить внимание (все-таки я считаю, что на законодательном уровне сейчас эта проблема не решена, она хоть и небольшая, но, я думаю, в каждом регионе есть) на вопросе защиты тех дольщиков, которые вступили в правоотношения по застройке апартаментов по старой схеме привлечения. В настоящий момент они у нас до сих пор не защищены возможностью впоследствии получить какую-то компенсацию от фонда. Схема заработала, и те граждане, которые пострадали, получают и компенсацию, где-то достраиваются многоквартирные дома. А с дольщиками, которые поучаствовали в строительстве многофункциональных центров, апартаментов, проблема, к сожалению, не может быть решена. Даже на стороне субъекта на законодательном уровне у нас тоже не получится привлечь какого-либо застройщика, и впоследствии в рамках законодательных мероприятий предоставить земельный участок в компенсацию невозможно, так как не определено на федеральном уровне это право.

Если коротко, у меня все. Прошу обратить на это внимание.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо. Спасибо.

Антон Николаевич Глушков, президент ассоциации "Национальное объединение строителей". Пожалуйста.

А.Н. ГЛУШКОВ

Добрый день, Аркадий Михайлович! Добрый день, коллеги! Повторяться тоже не буду, но несколько аспектов хотел бы осветить, позицию по крайней мере девелоперов по состоянию, сложившемуся с проблематикой апартаментов.

Действительно, не замечать сложившуюся ситуацию уже возможности нет, потому что в регионах это строится массово. И несколько причин называлось, почему это происходит. Честно говоря, те нормы, о которых говорили коллеги из Москвы и Санкт-Петербурга, связанные с объемами социальной инфраструктуры и нагрузкой на застройщика, действуют, по нашим данным, только, наверное, в двух-трех субъектах Российской Федерации. Во всех остальных субъектах Российской Федерации основная причина появления апартаментов — исключительно несоответствие при выдаче разрешения на строительство правилам землепользования и застройки и генеральному плану поселения. И появляются объекты не многофункциональные, а фактически нежилые здания с жилой функцией.

Полемика велась с самого начала (практически все выступающие об этом говорили), что такое апартаменты — все-таки жилье это или нет. Наверное, у нас не получится в чистом виде сказать, что все апартаменты, которые были построены когда-либо, и те, которые будут строиться в дальнейшем, должны исключительно стать жильем. Надо признать, что тот набор социальных, санитарных, пожарных требований, которые у нас предъявляются к жилью, носит такой императивный характер и фактически не дает право

потребителю выбирать. Поэтому когда мы говорим о критериях, которые должны быть установлены к апартаментам... Здесь тоже есть некоторое лукавство. Очень многие предлагают многофункциональные здания: нам нужно размещать то, то, то. Напомню, сейчас у нас с вами прекрасно существуют жилые здания со встроенными нежилыми помещениями. Более того, в некоторых регионах есть даже такая полукомичная практика – нежилые здания со встроенными жилыми помещениями, наоборот. В принципе из-за того, что это нигде не запрещено, даже такие разрешения на строительство в Российской Федерации выдаются.

Поэтому в первую очередь нам нужно сейчас отнестись к термину "апартаменты" (кстати, он никого сейчас не пугает – ни потребителя, ни застройщика) как к набору технических требований. Что мы должны указывать? Если в случае с жильем мы многие вещи (наверное, пример инсоляции будет самым понятным) устанавливаем императивно, то в случае с апартаментами это может быть декларативная величина. Например, немецкий опыт: параметр этот есть, но потребитель самостоятельно выбирает, необходимо ему выполнять требования по инсоляции помещения, чтобы там туберкулезная палочка не развивалась, или не нужно выполнять эти требования.

Поэтому основная сложность сейчас не в налогообложении, не в земельном законодательстве, а в технических требованиях к новому объекту. Объект этот должен быть жилым, но приравнивать его в чистом виде к жилым помещениям, которые у нас существуют, нельзя. То есть по природе это жилой объект, но юридически это отдельная категория помещений, которую нужно выбирать. Она не может относиться ни к нежилым, ни к жилым зданиям – это

фактически отдельная категория, которая в первую очередь требует установки технического регламента для этих сооружений и зданий.

Не надо бояться того, что функции у этих помещений принципиально разные. Не нужно этого бояться. Вы же хорошие международные примеры апартментов приводили, когда люди воспринимают... Это удобство транспортной составляющей. Да, взамен потребитель лишается части функций. Вот извечный спор: нужно ли прописываться в апартментах или нужно ли социальные какие-то нормативы выполнять? Безусловно, нет. Это ненужное требование. То есть апартменты должны обеспечить безопасность проживающих по нормам санитарной, пожарной безопасности, но все социальные блага (в этом и есть отличие апартментов) не гарантируются в этой ситуации. Невозможно на сегодня регламентировать этот процесс. Когда мы разрабатываем генпланы, когда мы разрабатываем проекты планировок, мы учитываем конкретные показатели. Когда мы придумываем какую-то многофункциональную зону, предусмотреть параметры невозможно.

Поэтому, по мнению строительных компаний, с которыми мы это требовали, мы должны честно, открыто признать: прописка и предоставление всех социальных благ, которые в жилых помещениях предоставляются гражданам, в апартментах, если это отдельная категория помещений, невозможны. Выполнение требований по безопасности (всех видов) для проживания, постоянного проживания граждан в этих помещениях, должно быть. Вот такая позиция.

И приравнивать их, говорить о том, что мы должны избавиться от этих параметров... Ну, поверьте мне, если мы начнем их административно каким-то образом зажимать, бизнес все равно найдет лазейку. Потому что сейчас мы говорим об апартментах как об уже свершившемся факте, хотя у нас с вами нет даже ни одного

нормативного документа, в котором бы употреблялся этот термин. У нас фактически строятся нежилые здания, которые используются для постоянного проживания граждан.

Теперь по тем объектам, которые уже существуют. Опять же автоматически приравнять все апартаменты, которые есть, к жилым помещениям, конечно же, нельзя. Для этого, повторюсь, требуется выполнение требований по безопасности этих помещений.

У нас есть практика постсоветского времени, когда фонд бывших общежитий, или общий жилищный фонд, переводился в жилые помещения. Тогда, соответственно, заинтересованное лицо выполняло набор функций (частично это реконструировалось, перестраивалось), для того чтобы эти объекты отвечали пожарным и санитарным требованиям, и тогда им присваивался статус жилых. Что-то подобное должно быть в случае с апартаментами. Только соответствие требованиям безопасности этих зданий даст возможность... *(сбой связи)*. В противном случае у нас все бизнес-комплексы станут многофункциональными, и жилыми, и нежилыми, и тогда уже обеспечить элементарную пожарную безопасность этих зданий будет невозможно.

Немного сумбурно, но, наверное, это то, что я хотел отметить. Спасибо.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Коллеги, кто-то еще хочет высказаться?

Давайте будем заканчивать наше обсуждение. В принципе я с удовлетворением могу констатировать, что среди выступавших сегодня нет таких настроений: давайте все оставим как есть и будем не замечать эту проблему.

Есть некие разночтения в плане того, куда мы должны двигаться, в том числе (о чем здесь говорили представители

Свердловской области) с учетом реальных подвижек с точки зрения интереса к строительству апартamentов в различных регионах.

К сожалению, сегодня буквально в последний момент не смогла принять участие в слушаниях Анджела Тельмановна Гдлян, заместитель руководителя Департамента городского имущества города Москвы, хотя Москвы это касается в наибольшей степени. То есть они сегодня у нас держатели наиболее серьезного фонда апартamentов, и у них эта проблема стоит (и, видимо, будет стоять) наиболее остро, поскольку разница между ценой многоквартирного дома в конкретном районе города Москвы и апартamentов в этом же районе города Москвы наиболее серьезная и доходит до 20 процентов стоимости. То есть здесь мотивация, несомненно, существует.

Точно так же как один из движущих моментов, почему интерес к апартаментам не пропадает, — это возможность обойти ряд требований, которые существуют применительно к многоквартирным домам, но которые, по большому счету, не для всех граждан являются абсолютно необходимыми.

То, что мы здесь проговорили с заместителем министра строительства... Я очень доволен, что позиция министерства изменилась и что они сегодня подтверждают желание работать дальше в этом направлении. Варианты, о которых Никита Евгеньевич говорил, имеют право на рассмотрение. Это в том числе и вариант, предусматривающий свертывание всех этих процессов в будущем, решая проблематику существующих сегодня апартamentов.

Но думаю, что здесь вряд ли можно говорить об абсолютном запрете, потому что в каждом регионе своя специфика. И, даже если объем подобного строительства будет небольшим, он все равно должен быть описан в соответствующих законах. То есть мы не

имеем права сегодня работать как бог на душу положит, не имея соответствующего законодательного обоснования для тех объектов, которые мы с вами собираемся строить.

Я приглашаю всех, коллеги, принять участие в этой работе. Координаты нашего комитета вам достаточно хорошо известны. Поэтому, как говорится, без дополнительных напоминаний, если эта тема для вас интересна, если у вас есть некие принципиальные моменты, которые вы, несомненно, хотели бы увидеть в законопроекте, пожалуйста, обозначайте письменно ваши пожелания и предложения.

Мы, я думаю, начнем работать по этому вопросу с минимальной раскачкой. В национальном плане обозначен срок доклада по этому вопросу – декабрь 2020 года, и нам уже нужно будет правительству, министерству в том числе, докладывать свои предложения по этому вопросу. Поэтому есть, как говорится, осознанная необходимость включиться в этот процесс максимально скоро и все те нюансы, о которых мы с вами говорили, не отбрасывать, а просто принимать по ним конкретные решения, имея в виду, что концептуально понимание того, что нужно делать, у нас существует.

Есть еще какие-то пожелания и предложения?

Спасибо, коллеги, за участие. Начинаем работать, продолжаем работать – правильное сказать будет так. Спасибо.
