

*Д. В. Сасько<sup>1\*</sup>, Е. С. Стегниенко<sup>1</sup>*

## **Объекты недвижимости в учётно-регистрационной системе: новеллы законодательства**

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация

\* e-mail: snow.slower@yandex.ru

**Аннотация.** В современной судебной практике время от времени случаются инциденты, которые вызваны неправильным определением понятия того или иного объекта капитального строительства, указанного в законодательстве. В данной работе поднимается эта тема, начиная с последних изменений в нашем законодательстве и далее продолжая конкретизацией некоторых объектов. В качестве основного метода выявления проблемы выступил метод сравнения правовых дефиниций объектов капитального строительства и их частей.

**Ключевые слова:** объекты недвижимости, апартаменты, жилой дом, квартира, многоквартирный дом, садовый дом

*D. V. Sasko<sup>1\*</sup>, E. S. Stegnienko<sup>1</sup>*

## **Real estate objects in the accounting and registration system: legislation novels**

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk,  
Russian Federation

\* e-mail: snow.slower@yandex.ru

**Abstract.** In modern judicial practice, incidents occur from time to time, which are caused by an incorrect definition of the concept of a particular capital construction object specified in the legislation. This paper raises this topic, starting with the latest changes in our legislation and continuing with the specification of some objects. The main method of identifying the problem was the method of comparing the legal definitions of capital construction objects and their parts.

**Keywords:** real estate objects, apartments, residential building, apartment, apartment building, garden house

### ***Введение***

С 1 января 2023 года в Российской Федерации вступили в силу новые изменения [1] в законодательстве затрагивающие назначение зданий. Изменения коснулись такого назначения, как жилое строение – оно было исключено из закона о регистрации недвижимости [2].

Стоит заметить, что в нынешнем законодательстве до сих пор существуют некоторые термины требующие конкретизации в связи с изобилием видов и назначений объектов капитального строительства и их частей. Анализ правовой базы и судебной практики показал наличие проблем ввиду отсутствия конкретных определений понятий или же подмены терминов. В связи с указанным, полагаем необходимым установить такие атрибутивные черты объектов капитального строительства, которые позволят ясно обозначить их отличия друг от друга.

## *Методы и материалы*

Начнём обзор объектов капитального строительства и их сравнения с многоквартирных домов и понятия квартир. По постановлению правительства Российской Федерации от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым...» [3] многоквартирным домом признаётся здание, которое состоит из двух квартир и более, включающие в себя имущество, которое не является частью дома, но при этом служит для обслуживания более чем одного помещения – крыши, санитарное оборудование, механическое и электрическое, несущие и ненесущие стены и другое. Многоквартирный дом может включать в себя отдельные помещения, которые не принадлежат собственникам квартир, и (или) машино-места, которые являются неотъемлемой частью такого дома. Земельный участок под многоквартирным домом находится в общем долевой собственности всех владельцев квартир здания.

Обратимся теперь к понятию квартиры, которое упоминалось выше. Квартирой признают структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает возможность доступа к помещениям общего пользования в многоквартирном доме и состоящие из нескольких комнат, часть из которых является комнаты вспомогательного использования – такие комнаты нужны для удовлетворения гражданами бытовых нужд, связанных с проживанием.

Теперь стоит уделить внимание такому понятию в законодательстве Российской Федерации как дом блокированной застройки и провести сравнительный анализ с многоквартирным домом. Термин дома блокированной застройки использовался в статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации [4], посвящённой экспертизе проектной документации. В данной статье дома блокированной застройки описываются как жилые дома с количеством этажей не более трёх, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания только одной семьи, в каждом блоке не может быть более десяти комнат, каждый блок имеет общую стены или несколько с соседними блоками. Дома блокированной застройки объединены общими стенами, но при этом, каждый блок стоит на своём земельном участке. При признании жилого дома домом блокированной застройки на собственников не будет распространяться положение Жилого кодекса Российской Федерации о необходимости управления общим имуществом, как указано в абзаце с квартирами и многоквартирными домами.

Исходя из данных двух определений очень трудно выявить конкретные отличия двух понятий, так как, во-первых, если задуматься, то и многоквартирный дом может состоять из нескольких квартир, которые сами по себе представляются некоторыми блоками, с общими стенами, а количество может не превышать десять, во-вторых, многоквартирный дом может быть высотой в два, три этажа или даже один, в-третьих, в двухквартирном многоквартирном доме каждая квартира может быть предусмотрена для проживания одной семьи [5].

Самый главный и основной признак разделяющий дом многоквартирный от блокированной застройки – это их расположение относительно земельных участ-

ков. В блочной застройке каждый блок стоит на отдельном земельном участке, который находится в собственности у семьи, проживающей в таком блоке, в то время как земельный участок находящийся под многоквартирным домом находится в общей долевой собственности.

В Российской Федерации распространена такая практика, как эксплуатация нежилого помещения, а именно апартаментов, в качестве жилого. При этом легальная такая возможность отсутствует.

В том законодательстве которое действует на данный момент не содержится определения понятия апартаментов в том ключе, котором имеют ввиду обыватели. Согласно утратившему силу Приказу Министерства культуры Российской Федерации №1215 от 11 июля 2014 года [6] под апартаментами подразумевается номер высшей категории в гостиничной классификации. В данном Приказе был регламентирован перечень критериев для апартаментов:

- площадь апартаментов должна быть не менее 40 м<sup>2</sup>;
- в помещение должно быть две и более комнат;
- наличие в составе апартаментов гостиной, столовой, спальни, кухонного уголка.

Как показывает практика, на самом деле апартаменты граждане Российской Федерации приобретают на тех основаниях и для тех же целей, что и квартиры в многоквартирных домах. Данные два понятия не редко подменяются друг другом, что на самом деле выгодно застройщикам, но вводит в заблуждение покупателя или арендатора подобного помещения. Из-за того, что апартаменты не входят в перечень жилых помещений, которые указаны в 16 статье Жилого Кодекса РФ [7], в них отсутствует возможность прописки, а поскольку апартаменты могут приобретаться гражданами как единственное жильё для личных нужд, собственник лишается такой возможности [8, 9].

Далее перейдем к рассмотрению понятия жилого дома. В Жилищном кодексе [7] сказано, что жилым домом признаётся здание, которое состоит из комнат, вспомогательных помещений, которые предназначены для удовлетворения бытовых нужд граждан, связанных с их проживанием в таком жилом здании. Если говорить про земельный участок под жилым домом, то он находится в единоличной собственности правообладателя дома.

В быту может возникнуть путаница таких понятий как жилой дом и садовый дом. Понятие садового дома точно описывается в статье 3 Федерального Закона от 29 июля 2017 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства...» [10] и описывается оно как здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых нужд, связанных с временным пребыванием в здании. Формально можно проживать в таком здании круглогодично, при условии, что там имеются инженерные коммуникации, но с юридической точки зрения, в садовом доме/даче не разрешено делать прописку.

### ***Результаты***

В нашей стране имеется большое разнообразие видов объектов капитального строительства и их частей, правообладание которыми предполагает различ-

ный правовой статус в части самого объекта и земельного участка, на котором он расположен, в части возможности прописки как в жилом объекте и прочее.

Рынок недвижимости не всегда четко следует законодательству, вводя новые понятия и подменяя существующие. В связи с этим актуальным является вопрос единообразного разграничения описанных терминов в одном нормативно-правовом акте для верного толкования и реализации таких норм. На данный момент для реализации обозначенной цели есть предпосылки в виде внесения изменений в главу 6.1 части 1 Гражданского кодекса РФ [11]. Тем не менее на практике все еще существует путаница в дефинициях и характеристиках объектов, принципиально важных для правообладателей, что в конечном счете влияет на стабильность рынка недвижимости государства.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты РФ». – Текст: электронный // Справочная правовая система «Консультант плюс» – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.04.2023).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – Текст: электронный // Справочная правовая система «Консультант плюс» – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.04.2023).
3. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». – Текст: электронный // Справочная правовая система «Консультант плюс» – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.04.2023).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Текст: электронный // Справочная правовая система «Консультант плюс» – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.04.2023).
5. Труфанов, А. В. Проблемы разграничения многоквартирных домов и домов блокированной застройки: критический анализ новелл жилищного законодательства // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2022. №2. Текст : электронный. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-razgranicheniya-mnogokvartirnyh-domov-i-domov-blokirovannoy-zastroyki-kriticheskiy-analiz-novell-zhilischnogo> (дата обращения: 02.05.2023).
6. Приказ Минкультуры России от 11.07.2014 № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями». – Текст: электронный // Справочная правовая система «Консультант плюс» – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.04.2023).
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ. – Текст: электронный // Справочная правовая система «Консультант плюс» – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.04.2023).
8. Цуканова, Е. Ю., Галшоян, А. А. Апартаменты как объект недвижимости: правовой статус и степень нормативной определенности // Вопросы развития современной науки и техники. 2021. №2. Текст : электронный. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/apartamenty-kak-obekt-nedvizhimosti-pravovoy-status-i-stepen-normativnoy-opredelennosti> (дата обращения: 02.05.2023).

9. Елисеева, А. Е. К вопросу определения правового статуса апартаментов на примере опыта зарубежных стран // Образование и право. 2021. №2. Текст : электронный. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-opredeleniya-pravovogo-statusa-apartamentov-na-primere-opyta-zarubezhnyh-stran> (дата обращения: 02.05.2023).

10. Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ. – Текст: электронный // Справочная правовая система «Консультант плюс» – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.04.2023).

11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – Текст: электронный // Справочная правовая система «Консультант плюс» – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.04.2023).

© Д. В. Сасько, Е. С. Стегниенко, 2023