

The image shows a modern apartment lobby with a red brick wall on the left. A dark wooden reception desk is in the center, with a staff member behind the counter. To the right of the desk are two turnstiles. A red fire cabinet is on the left wall. The ceiling has exposed pipes and track lighting. A clock is mounted on the wall above the desk. The floor is made of dark wood. The text 'АПАРТАМЕНТЫ ПРОШЛИ РЕГИСТРАЦИЮ У ПОКУПАТЕЛЕЙ' is overlaid on the bottom half of the image.

АПАРТАМЕНТЫ ПРОШЛИ РЕГИСТРАЦИЮ У ПОКУПАТЕЛЕЙ

АВТОР:
Альберт Акопян

УДАСТЯ ЛИ ПЕРЕВЕСТИ АПАРТАМЕНТЫ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ? ГОСТЬ ПЕРЕДАЧИ ОДНОЙ ИЗ РАДИОСТАНЦИЙ ПООБЕЩАЛ ТАКУЮ ОПЦИЮ В СТРОЯЩЕМСЯ КОМПЛЕКСЕ. ВСЕ, ЧТО УДАЛОСЬ ВЫЯСНИТЬ ПОСЛЕ ЗАПРОСОВ В КАЧЕСТВЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ПОКУПАТЕЛЯ: ПРЕДСТАВИТЕЛЬ КОМПАНИИ «ПРОСТО РАССУЖДАЛ», НО ПЕРЕВОД «В ПРИНЦИПЕ ВОЗМОЖЕН». ПРИШЛОСЬ ОБРАТИТЬСЯ ЗА РАЗЪЯСНЕНИЯМИ К ЛИДЕРАМ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ.

Разумеется, тема вышла за рамки одного вопроса. Почему апартаменты стоят дешевле квартиры, аналогичной по потребительским качествам? Насколько дешевле? Какова юридическая база для воплощения подобных проектов и каковы характерные особенности этого вида недвижимости не только для застройщика, но и для потребителя? Разберемся по порядку. Чем отличаются апартаменты от квартир? В обоих случаях регистрация права собственности подтверждается свидетельством единого образца. Различия – в графе «Объект права», соответственно: «помещение, назначение нежилое» и «квартира, назначение жилое». Юридическая разница, как выразился один из коллег, поэт от недвижимости, ускользающе ничтожна: в стране нет законов, которые запрещали бы есть, спать или смотреть телевизор в нежилом, но оборудованном помещении, и вряд ли такие законы появятся. Иначе придется закрыть рестораны и гостиницы, ведь последние – «средство временного размещения», по назначению – те же нежилые помещения. Совпадают и условия владения. Если помещение (относится как к апартаментам, так и к квартирам) не используется для систематического извлечения прибыли, собственнику становится на учет в налоговой инспекции в каком-либо качестве нет необходимости. Поэтому распространенное мнение, что

апартаменты – формально «гостиницы», «предприятия», не совсем верно. Налог на имущество физических лиц – 0,1–0,5 % инвентаризационной стоимости помещения – одинаков для владельцев обеих категорий недвижимости. Руководитель группы продаж Sminex Юлия Косарева перечисляет отличия, если угодно, недостатки апартаментов по сравнению с квартирами: в апартаментах нельзя зарегистрироваться, их собственник не вправе претендовать на получение имущественного вычета, прием детей в детский сад или школу – только при наличии мест (первыми принимаются дети с закрепленной территории). Тарифы на эксплуатацию нежилых помещений, утвержденные городскими службами, выше тарифов для жилых, поэтому коммунальные платежи в апартаментах отличаются на 15–50 % в большую сторону.

Кстати, по данным ДН, игроки рынка все более настойчиво ставят перед властями вопрос об устранении этих несправедливостей: если уж к апартаментам предъявляются все новые и новые требования как к фактически жилой недвижимости, пришло время пересмотреть юридический статус апартаментов. Тем не менее для тех покупателей, которые приобретают апартаменты, их недостатки никак не затмевают преимущества, полагает Юлия Косарева: «При перепланировке апартаментов не надо согласовывать перемещение,

«Российское законодательство не выделяет апартаменты как отдельный вид недвижимости: они всего лишь одно из средств размещения – нежилое помещение, предназначенное для временного проживания»



устройство санузлов или строительномонтажные работы по устройству теплых полов. Согласованию подлежат только изменения, связанные с несущими стенами и перекрытиями, внешним видом здания и заменой инженерных систем».

Что касается прописки, то директор по продажам жилой недвижимости компании MR Group Дмитрий Цветков уточняет: «Регистрация бывает постоянной и временной (она действует и в апартаментах) – сроком на пять лет, которую придется продлять. С временной регистрацией не удастся встать в очередь на жилье, отметиться на бирже труда, получить ИНН, а также полис обязательного медицинского страхования». Но если вы постоянно зарегистрированы в Москве, все эти проблемы для вас не актуальны.

Компания, управляющая апартаментами, поможет заказать такси, купить билеты в кино или зарезервировать столик в ресторане



Тарифы на эксплуатацию нежилых помещений, утвержденные городскими службами, выше тарифов для жилых, поэтому коммунальные платежи в апартаментах отличаются на 15–50% в большую сторону

«Российское законодательство не выделяет апартаменты как отдельный вид недвижимости: они всего лишь одно из средств размещения – нежилое помещение, предназначенное для временного проживания, – резюмирует директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков. – По закону апартаменты должны иметь площадь не менее 40 м² и две или более жилых комнат с возможностью размещения кухни».

Все эксперты отмечают, что некоторые черты сближают апартаменты с гостиницами. Комплекс апартаментов не многоквартирный жилой дом. В нем по определению нет такой формы управления, как ТСЖ. Да, на первых этажах жилого дома иногда располагаются нежилые помещения, владельцы которых также являются членами товарищества, но это все-таки товарищество собственников жилья. Комплексом апартаментов управляет профессиональная компания, которая предлагает широкий пакет услуг. Это консьерж-сервис: заказ такси, билетов в кино, театр, на самолет, заказ столика в ресторане или продуктов из службы доставки, передача/прием вещей из химчистки. Обычно организация частного детского сада, рассчитанного только на детей жильцов комплекса. В определенных случаях его удобнее зарегистрировать как клуб детского творчества. В сегментах бизнес- и премиум-класса есть room-service наподобие гостиничного, в сегменте комфорт-класса он не востребован из-за цены. Впрочем, все перечисленные услуги характерны и для жилых домов соответствующего класса.

В Москве большинство апартаментов относятся к бизнес-классу и элитному сегменту. Логично, что комплексы в основном расположены в престижных столичных районах. Предложение апартаментов экономкласса в столице



«Благодать» в Новой Москве

Коттеджный поселок «Благодать», расположенный в 12 км от МКАД по Киевскому шоссе, – это современный проект премиум-класса, включающий коттеджи и таунхаусы. Он находится в одном из самых перспективных направлений Новой Москвы, в удивительном по красоте месте: на живописном склоне в окружении смешанного леса, который протянулся на десятки километров. Среди других преимуществ поселка – удобный подъезд по Киевскому и Калужскому шоссе, развитая дорожная сеть и современная инфраструктура. Покупка недвижимости в поселке «Благодать» позволит

реализовать мечту многих горожан – жить на лоне природы в 30 мин езды от центра мегаполиса.

Поселок имеет единую архитектурную концепцию, за счет которой создается удобное для жизни пространство. На территории поселка 48 таунхаусов площадью 163 и 168 м² на собственных земельных участках от 2 до 7 соток. Кроме того, представлено 50 эксклюзивных коттеджей 290-850 м² на участках 15-40 соток. Также предлагаются уникальные виллы с индивидуальными дизайн-проектами и ландшафтом на лесных участках, лес можно арендовать на 49 лет.

+7 (495) 514-66-44

+7 (985) 30-999-99

www.5146644.ru

Цена: от застройщика



«При перепланировке апартаментов согласованию подлежат только изменения, связанные с несущими стенами и перекрытиями, внешним видом здания и заменой инженерных систем»

пока довольно ограниченно, но новые проекты постепенно появляются и в отдаленных районах города.

На сегодня этот вид недвижимости – пожалуй, самый интересный объект для инвестирования в Москве. По данным KR Properties, наибольшим спросом сейчас пользуются апартаменты стоимостью \$9–13 тыс. за 1 м². При этом проекты расположены в историческом центре города. Разницу в цене апартаментов и аналогичных по качеству квартир Александр Подусков объясняет меньшими финансовыми и временными затратами девелопера на возведение апартаментов. Дмитрий Цветков добавляет, что имеет значение и более высокая плотность строительства на участке.

Что же касается конкретных цифр, то эксперты дополняют друг друга. Мнение Юлии Косаревой: «Стоимость апартаментов примерно на 10–15 % ниже, чем стоимость сопоставимых по качеству квартир в аналогичном районе».

Согласно законодательству апартаменты должны иметь площадь не менее 40 м² и две или более жилых комнат с возможностью размещения кухни

По данным Дмитрия Цветкова, апартаменты дешевле в среднем на 15–30 %. Причем стоимость апартаментов ниже на 30 % при старте продаж, однако потом она растет заметно быстрее цен на квартиры.

«На начальной стадии строительства 1 м² в проектах с апартаментами стоит на 15–20 % меньше, чем аналогичные квартиры в тех же районах», – дает усредненную оценку Александр Подусков. Что касается роста цен в ходе строительства, то, по словам эксперта, он способен достигать 60 % в год: «В двух наших



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОММУНАРКА

ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



КОММУНАРКА-IV

Корпус 1

Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

Корпус 2

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

Корпус 3

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-V, КОММУНАРКА-VI

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 1)

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 2)

Срок сдачи Госкомиссии:
III квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII

Срок сдачи Госкомиссии:
IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-IX, X

Срок сдачи Госкомиссии:
II квартал 2015 г.



КОММУНАРКА-XI

Срок сдачи Госкомиссии:
III квартал 2015 г.

Коммунарка I, Коммунарка II, Коммунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ! В продаже имеются готовые квартиры

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **69 850** р./м²

Рассрочка платежа

ИПОТЕКА

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ
Проектная декларация опубликована на сайте www.domvkomunarka.ru

(495) 937-7655

www.domvkomunarka.ru

Апартаменты – продукт, который интересен рынку, для многих плюсом является именно то, что в них нельзя прописаться: все будущие жильцы – люди одинакового социального статуса, в 90 % случаев – москвичи

проектах лофт-апартаменты менее чем за два года подорожали на 100 %. Цены на обычные квартиры растут более умеренными темпами, потому что интерес к ним сегодня меньше. Показатель роста инвестиций 60 % в год сам по себе вызывает стесненное дыхание. Даже как-то неудобно вспоминать о дополнительных 10–20 % разницы с ценой квартир. Итак, получится ли перевести апартаменты в жилье? «Теоретически попробовать ничего не мешает, – задумался Дмитрий Цветков, – но удачных примеров на рынке пока нет. Иное дело, когда в жилом доме есть нежилое помещение и оно переводится в жилое – достаточно простой вариант. Если же речь идет об изменении назначения помещения, расположенного в нежилом здании, которое построено на земельном участке с разрешенным видом использования под нежилые помещения, то вероятность невелика. В любом случае это придется делать через

суд, который иногда идет навстречу истцу при отсутствии у него другого жилья. Но это явно не наш случай».

Александр Подусков отдает должное реалиям: «Как говорится, для целеустремленного человека нет ничего невозможного». Но окончательный вердикт эксперта суров: «Сейчас многие застройщики, особенно в регионах, обещают покупателям перевод площадей в жилой фонд. Более того, есть юридические фирмы, которые якобы занимаются переводом апартаментов в жилье. Связываться с такими компаниями – себе дороже: перевод – процесс достаточно затратный и растянутый во времени, если он вообще оправдан».

Юлия Косырева допускает, что шанс есть: «Но нужно переводить весь комплекс сразу, так как СНИПы на жилые помещения подразумевают размещение мокрых зон и зон кухни в строго отведенном месте. На практике это скорее всего нереально, потому что желания у всех покупателей апартаментов по размещению санузлов очень разнятся как по площади, так и по месту». Эксперт уточняет, что пока никто из владельцев апартаментов не начал перевода в жилье: апартаменты – продукт, который интересен рынку. При этом для многих любителей апартаментов плюсом является именно тот

Если к апартаментам предъявляются все новые и новые требования как к жилой недвижимости, пришло время пересмотреть их юридический статус

факт, что в них нельзя прописаться: в таком случае все будущие жильцы комплекса – люди примерно одинакового социального статуса, в 90 % случаев – москвичи. (PH)





НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

ВАЖНО ВСЁ!

...и ЛЕТНИЕ ЦЕНЫ*

*подробности на сайте www.pik.ru

МОСКВА

М «СЕМЁНОВСКАЯ»,
жилой комплекс «Мироновский»,
ул. Мироновская, вл. 46, корп. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)



М «УНИВЕРСИТЕТ»,
жилой комплекс «Мичуринский»,
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А, 21-22 (индив. проект)



М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14,
ул. Лукинская, корп. 13АБ (П-ЗМ)



М «ПЕРОВО»,
жилой комплекс «Большое Кусково»,
корп. 3, 4, 6, 7 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



М «ДОБРЫНИНСКАЯ»,
жилой комплекс «Английский Квартал»,
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)



М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,
жилой комплекс «Чертановский»,
к. 40 (индив. проект)



М «АННИНО»,
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3



М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка, корп. 7



М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект)



М «СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, корп. 7, 8



М «ВДНХ»,
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)



- Квартирьы
- Нежилые
- Паркинг
- Ипотека (содействие в получении)
- Рассрочка
- Новый адрес
- Отделка
- Построено

НОВАЯ МОСКВА

М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»,
жилой район «Бунинский»,
к. 8 (П-ЗМ), к. 11, 14 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



поселение ВНУКОВСКОЕ,
мкр. «Солнцево-Парк»,
к. 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)



ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ),
к. 53А (КОПЭ-БАШНЯ), к. 9, 39, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ,
мкр. «Центр-2», кв. 3,
ул. Автозаводская, к. 302, 313 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



г. МЫТИЩИ,
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
жилой район «Ярославский»,
к. 22, 23, 25, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 3, 8 (П-ЗМ),
к. 17 (П-111М), к. 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,
мкр. 6, к. 7 (индив. проект),
к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)



ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Бутово Парк 2»,
к. 2, 3, 4 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 5.1, 6 (П-ЗМ)



КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН,
жилой комплекс «Путилково»,
к. 37, 38 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ДМИТРОВ,
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)



г. ЛОБНЯ,
ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)



8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)

www.pik.ru

8 (495) 500 00 20