

## ИНТЕРВЬЮ

# Надежда Косарева. О правах и правилах

*Апартаменты — самый проблемный вид недвижимости на рынке. Масса апартаментов и проблем, связанных с ними, уже давно достигла критических значений и потребовала понятных законодательных рамок. Поэтому был разработан законопроект, который должен изменить ситуацию, с одной стороны, легализовав новый формат жилья, с другой — строго регламентировав его строительство. О том, в чем проблема апартаментов и что изменит новый закон, Urban report побеседовал с президентом фонда «Институт экономики города» Надеждой Косаревой.*



Беседовала  
Оксана Самборская

— Надежда Борисовна, давайте начнем с начала: что послужило причиной появления апартаментов? Кризис?

— Во все нет. Апартаменты появились не в кризис, а задолго до него. И причины их появления были не кризисные, а градостроительные. Апартаменты — порождение и проблема практически всех крупных мегаполисов — Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска и других городов. Причины появления апартаментов в большинстве случаев общие. Москва выделяется лишь одной специфической чертой — в столице, за исключением территории Новой Москвы, не осталось земель, разрешенный вид использования которых «для жилищного строительства». Остальные причины во всех городах одинаковые — это желание застройщиков экономить на своих затратах. Если строятся апартаменты, то есть нежилые помещения и здания, а не многоквартирный дом, то в этом случае не требуется обеспечение социальной инфраструктурой, гаражами и так далее. В этом и есть большая экономия для застройщиков. При этом апартаменты, так как это не жилье, можно строить там, где жилищное строительство не разрешено. Например, в общественно-деловых зонах, что, собственно говоря, сейчас и происходит. Это сочетание экономического фактора и градостроительного регулирования и привело к тому, что застройщики начали массово возводить апартаменты. При этом, на наш взгляд (а мы проводили детальный анализ и законодательства, и судебной практики), продажа нежилых помещений для проживания незаконна.

*Первое, что призван поменять законопроект, — число форм градостроительного развития, в том числе в жилищных целях. Сейчас у нас существует только три официальных варианта жилья — многоквартирный, индивидуальный жилой дом, жилой дом блокированной застройки. Четвертого не дано. Все остальное — нежилые здания, в которых жить нельзя.*

— А есть ли сегодня закон, который бы это регламентировал?

— К сожалению, в Жилищном кодексе прямой нормы, говорящей, что гражданам запрещено проживать в нежилых помещениях, нет. Есть только то, что разрешено в жилых помещениях, которые отвечают определенным нормам. Но в то же время имеется Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», в котором черным по белому написано, что проживание граждан в нежилых помещениях запрещается.

При этом, когда власти разрешали строительство таких зданий (а в Москве какое-то время выдавались разрешения на строительство апарт-отелей и еще чего-то с частью «апарт»), считалось, что эти апартаменты будут использоваться как гостиницы. Но временное пребывание в гостинице у нас не регулируется жилищным законодательством. Это особая ветвь, которая вообще очень слабо отрегулирована. В традиционных гостиницах вроде бы все понятно, а вот эти новые формы практически вне правового поля. Когда уже все построили, стали просто распродавать, как отдельные помещения, да еще и чтобы люди там постоянно жили. Вот тут и происходит основное нарушение законодательства.

Мы смотрели судебную практику — она очень пестрая. Есть отдельные судебные решения, основанные на том, что случайно вдруг в договоре написано о продаже помещения именно для проживания. Суды за это слово цепляются и выносят решение — раз для проживания,



значит, жилое. И суд признает отдельные помещения жильем. Но если вид разрешенного использования земельного участка — для нежилого здания, то не очень понятно, как в нем суды признают жилые помещения. А такие решения есть. И когда собственники пытаются оспорить плату за коммуналку или налоги, которые рассчитываются исходя из нежилого статуса здания, то суды в большинстве случаев определяют, что оплата должна быть такой же, как за нежилые помещения.

— Поможет ли новый законопроект изменить ситуацию? Что он призван изменить для граждан и для города?

— Первое, что призван поменять законопроект, — число форм градостроительного развития, в том числе в жилищных целях. Сейчас у нас существует только три официальных варианта жилья — многоквартирный, индивидуальный жилой дом, жилой дом блокированной застройки. Четвертого не дано. Все остальное — нежилые здания, в которых жить нельзя. И вот это, с нашей точки зрения, требует изменений. В крупных городах других стран градостроительное развитие демонстрирует возведение многофункциональных зданий, в которых есть и жилые, и нежилые помещения. Сегодняшнее законодательство должно подстроиться под потребности и людей, и застройщиков, и города. Совокупность всего вышеперечисленного и создало ситуацию, когда внимание властей оказалось необходимым. В предложенном законопроекте упор сделан на дальнейшем развитии. Сегодня мы уже

столкнулись с тем, что люди накопили «незаконных» помещений, и с этим нужно как-то разбираться, но в любом случае надо остановить этот процесс, не наращивать проблему. И поэтому законопроект (в форме поправок в Жилищный и Градостроительный кодексы) как раз предлагает варианты развития многофункциональных зданий.

Еще раз уточню, что это лишь проект, который еще только отправлен Минстроем в соответствующие ведомства на рассмотрение. Идея состоит в следующем: разрешается строитель-

**В Жилищном кодексе прямой нормы, говорящей, что гражданам запрещено проживать в нежилых помещениях, нет. Есть только то, что разрешено в жилых помещениях, которые отвечают определенным нормам.**

ство многофункциональных зданий, например в общественно-деловых зонах, и в них допускается наличие жилых помещений.

Структуру многофункционального здания — расположение в нем жилых помещений, их размеры и сочетание — предлагается устанавливать градостроительными регламентами городов. То есть федеральное законодательство предоставляет такую возможность, а правила землепользования и застройки конкретного города определяют, что в дан-

*Строить сады и поликлиники в общественно-деловой зоне было бы странно, но в близлежащих жилых зонах должно быть достаточно детских садов и поликлиник, которыми могли бы пользоваться жители многофункциональных зданий.*



## ИНТЕРВЬЮ

ной общественно-деловой зоне разрешено строительство многофункциональных зданий с определенным расположением жилых и нежилых помещений, сочетанием жилой и других функций. Это первое градостроительное требование.

Второе требование — создать специальный свод правил для многофункциональных зданий, в котором будет учитываться безусловная безопасность граждан, но с точки зрения комфортности некоторые требования станут менее жесткими.

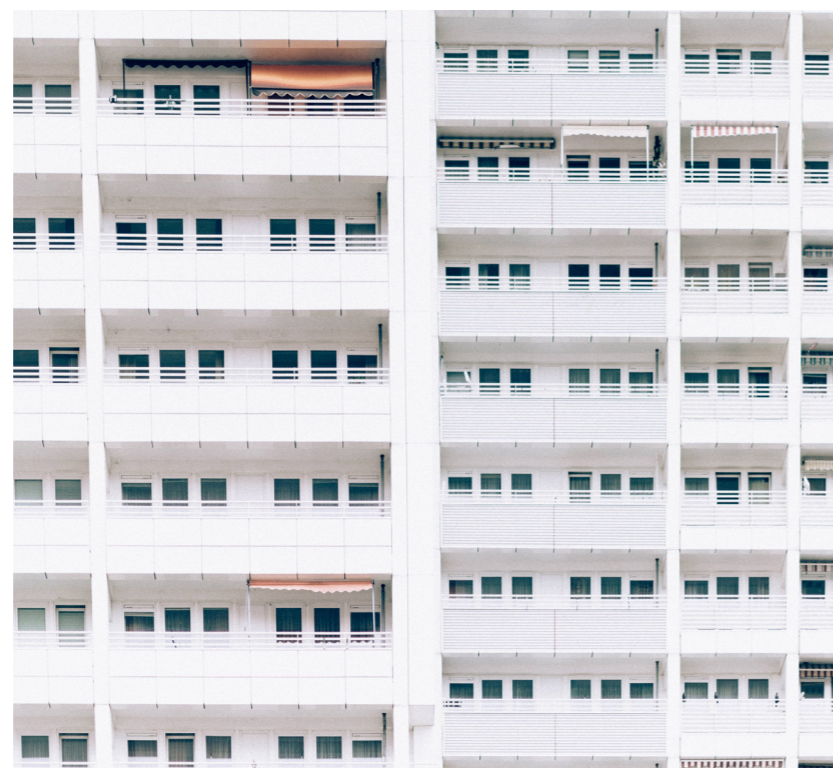
Третье требование — проработать и утвердить формы управления такими зданиями.

Что касается требований к инфраструктуре, то они могут быть дифференцированными. В жилых зонах есть требования, связанные с пешеходной доступностью школы, сада, магазина и так далее, и инфраструктура создается исходя из демографического состава жителей. Однако другими будут требования при возведении многофункциональных зданий, так как понятно, что демографическая структура в этих домах иная. Строить сады и поликлиники в общественно-деловой зоне было бы странно, но в близлежащих жилых зонах должно быть достаточно детских садов и поликлиник, которыми могли бы пользоваться жители многофункциональных зданий. То есть все параметры застройки хотелось бы сделать более адаптивными.

Еще одна тема, которой пока не уделили достаточно внимания, — тарифы. Я лично считаю, что должны быть общие тарифы, как для нежилых помещений. Многофункциональное здание — еще один вид жилого помещения для специфической социально-демографической категории, для тех, кто хочет жить в гуще событий. И за такой специфический жилищный продукт придется платить.

**— Но это все в будущем. А как быть с апарт-ментами, которые уже построены и жители которых очень рассчитывают, что их приобретения признают жильем?**

— Вся тема с уже существующими апарт-ментами особая, потому что задним числом менять вид разрешенного использования — нелегко. Пойдите найдите того девелопера, который за эту процедуру не заплатил. Он уже распродал все апарт-менты. Здесь речь идет скорее о решении социальной проблемы людей, купивших эти апарт-менты. На мой взгляд, надо бы перевести те, которые соответствуют требованиям безопасности. И категорически нельзя переводить те, которые таким требованиям не отвечают. Ведь технические регламенты придуманы не просто так, а чтобы обеспечить безопасность людей — пожарную, санитарно-эпидемиологическую и так далее. И если эти правила нарушены, то здание вообще нельзя переводить в статус жилого. Другое дело, что существуют отдель-



**Многофункциональное здание — еще один вид жилого помещения для специфической социально-демографической категории, для тех, кто хочет жить в гуще событий.**

ные требования, невыполнение которых не делает жилые помещения непригодными для проживания. Среди них есть предписания, относящиеся скорее к комфорту: высота потолка, планировочные параметры и другое. А это касается больше личных предпочтений потребителя: готов ли он платить за высокий потолок или лучше сэкономит, но у него будет потолок ниже. Дальше все зависит от того, что в этом здании расположено. Если оно полностью распродано для проживания и вид разрешенного использования участка изменен, то к нему будут применяться тарифы ЖКХ и так далее. Если же разрешенный вид использования — «для многофункционального здания», тогда будет другая история.

**— А как быть с инфраструктурой, которую девелоперы не построили?**

— Это конституционная обязанность государства — обеспечить детскими садами, школами и поликлиниками. И если в какой-то момент была допущена такая застройка, то городу придется самому обеспечить жителей инфраструктурой. Конституцию пока никто не отменял.

*Вся тема с уже существующими апарт-ментами особая, потому что задним числом менять вид разрешенного использования — нелегко. Пойдите найдите того девелопера, который за эту процедуру не заплатил.*

100+  
FORUM  
RUSSIA

Международный форум  
высотного и уникального  
строительства

ОБМЕН ОПЫТОМ  
НОВЫЕ ДЕЛОВЫЕ КОНТАКТЫ  
РОССИЙСКИЕ И ЗАРУБЕЖНЫЕ ЭКСПЕРТЫ

5-7 октября 2016  
МВЦ «Екатеринбург-ЭКСПО»



УЧАСТИЕ БЕСПЛАТНОЕ. РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ  
[www.forum-100.ru](http://www.forum-100.ru)

### + ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ

- + Проектирование высотных зданий и уникальных сооружений
- + Инновации в высотном и уникальном строительстве
- + Освоение подземного пространства мегаполисов
- + Современный урбанизм: тенденции создания комфортного города
- + Мосты и большепролетные сооружения
- + Инженерные системы высотных и уникальных сооружений

При поддержке Минстроя России  
Партнер деловой программы - газета «Ведомости»

### + Оргкомитет 100+ Forum Russia:

тел.: +7 (343) 35-111-78 e-mail: [info@forum-100.ru](mailto:info@forum-100.ru)