

УДК 347.254

Поречный Егор Михайлович

Аспирант
Санкт-Петербургский университет технологий
управления и экономики под научно-
методическим руководством ООН РАН
Санкт-Петербург, Россия
egorikpor@mail.ru

Egor M. Porechny

Post-graduate student
St. Petersburg University of Management and
Economics Technologies under the scientific and
methodological guidance of the UN RAS
Saint Petersburg, Russia

**МЕХАНИЗМ ЗАЩИТЫ ПРАВ
СОБСТВЕННИКОВ АПАРТАМЕНТОВ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**MECHANISM OF PROTECTION OF THE
RIGHTS OF APARTMENT OWNERS IN THE
RUSSIAN FEDERATION**

Аннотация

В статье рассматриваются проблемные вопросы защиты прав собственников апартментов в Российской Федерации. Целью статьи является установление механизмов защиты прав собственников апартментов. Сформирован механизм защиты прав собственников апартментов. Сделан вывод о необходимости признания апартментов жилыми, а также о возможности внесения изменений в действующую редакцию 214-ФЗ по вопросу покупки апартментов исключительно в рамках действия 214-ФЗ.

Ключевые слова:

апартменты, право собственности, механизм защиты, новеллы, комплекс апартментов, многофункциональное здание

Abstract

The article discusses the problematic issues of protecting the rights of apartment owners in the Russian Federation. The purpose of the article is to establish mechanisms for protecting the rights of apartment owners. A mechanism has been formed to protect the rights of apartment owners. Conclusions. The conclusion is made about the need to recognize apartments as residential, as well as about the possibility of making changes to the current version of 214-FZ on the issue of buying apartments exclusively within the framework of 214-FZ.

Keywords:

apartments, ownership, protection mechanism, novels, multifunctional building

На сегодняшний день, проблему защиты прав собственников апартментов невозможно рассматривать, не анализируя проблему правового режима апартментов. Следующие две проблемы неразрывно связаны и соотносятся, как часть и целое. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» (далее-Проект) [1] не направлен на создание механизма защиты прав собственников апартментов, его основной задачей является исключительно урегулирование правового режима апартментов. Стоит отметить, что ранее мы уже подвергали Проект критике и делали акцент на том, что при создании и разработке следующих документов необходимо использовать комплексный подход к рассмотрению правового режима апартментов и правовому статусу их собственников [2].

Думается, что сначала необходимо рассмотреть проблему защиты прав собственников апартаментов в момент их приобретения. Дело в том, что в зависимости от вида договора: договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи, предварительный договор купли-продажи будет зависеть объем прав собственника апартаментов. Анализ нашей практики показывает, что большинство апартаментов приобретаются именно по договору купли-продажи. Однако, предварительный договор купли-продажи так же встречается достаточно часто. Договор участия в долевом строительстве является наименее удобной формой, прежде всего, для застройщика. На данный момент не существует законодательного регулирования вопроса единой формы договора приобретения апартаментов в собственность. Застройщик вправе выбрать одну из трех ранее названных форм. Возникает логичный вопрос, что это означает для потенциального покупателя апартаментов? Если стороны выбирают в качестве формы договора договор участия в долевом строительстве, покупатель апартаментов приобретает особый статус участника долевого строительства и получает полный объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее-214-ФЗ) [3]. В случае если сделка оформляется по договору купли продажи, права и обязанности покупателя регулируются исключительно общими положениями Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 04.08.2023) «О защите прав потребителей». Многие граждане при покупке апартаментов не только не понимают все особенности приобретаемого объекта недвижимости, но и забывают о том, что законом предусмотрено несколько форм договоров, каждая из которых по-разному оказывает влияние на дальнейшую судьбу сделки.

Принцип свободы договора, несомненно, является одним из основополагающих принципов гражданского право, однако, в некоторых случаях подобная диспозитивность делает уязвимым одну, а иногда и обе стороны договора, что, по нашему мнению, не допустимо. В связи с этим, считаем необходимым законодательно закрепить положение о обязательной процедуре покупки апартаментов в рамках действия 214-ФЗ. Приобретая апартаменты по 214-ФЗ, покупатель получает прежде всего определённый набор гарантированных прав, регламентированный порядок сдачи объекта, возможность контролировать деятельность застройщика на всех

этапах строительства. Приобретая же объект по договору купли-продажи, лицо лишается возможности участвовать в процессе контроля за действиями застройщика, не имеет гарантий страхования денежных средств, в случае банкротства строительной компании или иных обстоятельств, делающими невозможным дальнейшую реализацию объекта. Застройщики лишаются возможности манипулировать покупателями, а также препятствовать процессу приемки апартаментов после сдачи объекта. Прием объекта недвижимости и подписание передаточного акта являются существенными условиями договора и обойти их строительной компании почти невозможно, однако, на практике можно встретить случаи злоупотребления правом при приемке объектов застройщиком. Как правило, это выражается в запрете на: 1) проведение экспертизы, 2) осмотр объекта в присутствии представителей, а также в ряде иных случаев. Подобные ситуации могут возникать даже если стороны действуют в рамках договора участия в долевом строительстве. В случае же действия обычного договора купли-продажи покупатель и вовсе лишается возможности в полной мере произвести осмотр и приемку объекта недвижимости в соответствие с современными стандартами.

Следующей проблемой, напрямую связанной с механизмом защиты прав собственников апартаментов является отсутствие возможности при покупке апартаментов получить налоговый вычет, а также воспользоваться иными налоговыми льготами, предусмотренными при приобретении и использовании жилой недвижимости. Следующая информация подтверждается в Письме Министерства Финансов Российской Федерации № 03-05-04-01/106713 от 07.12.2020. Полагаем, что подобная мера не только ограничивает собственников апартаментов в реализации прав, но и в целом негативно влияет на интерес покупателя к рынку апартаментов. Считаем необходимым внести изменения в действующее законодательство, позволяющие собственникам апартаментов получать налоговый вычет, а также пользоваться иными гарантиями прав, предусмотренными при покупке всех видов жилых помещений,

На сегодняшний день, до сих пор нет однозначной позиции относительно возможности собственников апартаментов получить в них временную регистрацию. Обратимся к аналитическим данным, собранным специалистами портала «NSP» [4], специализирующимся на аналитике рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Итак, после анализа материалов судебной практики

специалисты пришли к выводу о том, что постоянная регистрация в апартаментах невозможна ввиду того, что апартаменты имеют статус нежилого помещения, а перевод в жилое помещение практически неосуществим. Мы согласны с авторами портала лишь отчасти, так как на сегодняшний день о неоднозначности вопроса о возможности регистрации в апартаментах свидетельствует рассмотренное Красногвардейским районным судом г. Санкт-Петербурга административное дело по иску Светланы Рожавской (далее - Покупатель) к УМВД России по Красногвардейскому району о признании незаконным решения, обязанности произвести определенные действия [5]. Как следует из фабулы дела, Покупатель приобрел 2-комнатные апартаменты и подал в УМВД заявление о «регистрации по месту пребывания». После получения отказа собственник обратился в суд, требуя признать отказ незаконным. Изучив материалы дела, суд признал действия УМВД незаконными и обязал рассмотреть заявление собственника повторно. Следующее решение суда позволяет сделать вывод о возможности произвести регистрацию в апартаментах. Несмотря на то, что судебный прецедент не является источником права на территории нашей страны, подобные решения позволяют изменить отношение к существующей проблеме ограниченных прав собственников апартаментов. Считаем необходимым внести изменения в действующее законодательство и закрепить право собственников апартаментов осуществлять регистрацию по месту их фактического проживания.

Механизм защиты прав собственников апартаментов невозможно представить также и без возможности использовать при покупке сертификаты на улучшение жилищных условий (военный, материнский). Мы убеждены в том, что подобная мера поддержки не только позволила бы большому количеству нуждающихся лиц улучшить жилищные условия, но и стимулировала бы органы государственной власти и дальше развивать подобные программы.

Опыт работы в агентстве недвижимости позволяет нам сделать вывод о том, что рынок апартаментов динамичен, гражданам до сих пор интересна модель инвестиции именно в следующий вид недвижимости, однако существенным фактором, который не позволяет говорить о безопасности проводимых сделок является законодательная база, а также нерешенность вопросов, связанных с использованием подобных объектов недвижимости.

Необходимо помнить и о том, что не решенная проблема правового режима апартаментов, влечет за собой возникновение смежных проблем, напрямую влияющих

на собственников объектов недвижимости. Для решения сложившейся ситуации мы предлагаем использовать комплексный подход к защите прав собственников апартментов состоящий из двух основных аспектов. Во-первых, необходимо признать апартменты жилыми, а во-вторых, необходимо изменить действующую редакцию 214-ФЗ и закрепить в ней обязательную процедуру приобретения апартментов по договору участия в долевом строительстве. Именно следующие меры позволят обезопасить покупателей апартментов от ситуаций, где застройщик злоупотребляет правом. Решение существующих проблем невозможно без взаимодействия трех основных «акторов»: застройщика, покупателя и уполномоченных органов власти, только постоянное взаимодействие последних по средствам собраний, конференций, а также иных видом взаимодействия, позволит в кратчайшие сроки устранить существующие коллизии.

Список использованных источников

1. Автоматизированная система обеспечения законодательной деятельности: официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. - URL:<https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7> (дата обращения 23.10.2023). – Текст: электронный.

2. Поречный Е.М. К вопросу о правовом статусе апартментов в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Бизнес и общество: электрон. научн. журн. 2022. N 4 (36). URL: http://business-society.ru/2022/num-4-36/15_porechnyj.pdf.

3. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс».

4. NSP.RU: Официальный сайт. Санкт-Петербург. URL: – <https://nsp.ru/> (дата обращения:04.12.2023). Текст: электронный.

5. Деловой Петербург : Официальный сайт. Санкт-Петербург. URL: – https://www.dp.ru/a/2023/03/17/Propisnaja_istina (дата обращения:04.12.2023). Текст: электронный.