

Бархович Ангелина Сергеевна

студентка

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

АПАРТАМЕНТЫ, СТУДИИ И ЛОФТЫ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Аннотация: в статье рассматриваются вопросы законодательного закрепления таких понятий, как «студии» и «лофты», предназначенные для целей временного проживания. Автор подчеркивает существенное отличие их от апартаментов.

Ключевые слова: помещения, апартамент, услуги, туризм, студия, право.

Реализация вопросов сферы туризма опосредованно гарантирована в нормах социального, культурного и национального развития [4, с. 30]. Политика государства, направленная на сохранение и развитие курортов, рациональное использование природно-лечебных ресурсов, укрепление материально-технической базы санаторно-курортных учреждений, позволяет постепенно повысить доступность и эффективность развития санаторно-оздоровительных услуг [3, с. 142]. Курорты располагаются в природных местностях, характеризующихся лучшими рекреационными ресурсами, развитой инфраструктурой и материальной базой туризма, предоставляющей значительный сегмент туристского рынка [5, с. 221]. Природно-территориальные, оздоровительно-спортивные и социально-исторические ресурсы России предполагают активизацию туристической деятельности на территории основного большинства муниципальных образований [1, с. 104]. На территории муниципального образования в идеальном варианте должно быть создано сбалансированное число объектов производственного назначения и бюджетных учреждений [2, с. 78]. Вместе с тем, в повседневной жизни все чаще мы сталкиваемся с таким понятием как «апартаменты», «студия» или «лофт». Данные категории являются помещением для проживания, но

по назначению таковыми не являются и относятся к нежилым. Налицо яркое несоответствие назначения помещения фактической цели использования. Практика знает множество примеров заключения сделок, когда приобретатель не представляет точных признаков предмета договора, результатом чего может быть наступление негативных правовых последствий. Возникает вопрос, в чем заключается специфика апартаментов, студий и лофтov, а также их отличие от жилых помещений и пределы их использования.

В соответствии с пунктом 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», помещение это – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Часть 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) признает жилым изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Понятие «нежилое помещение» законодательно не закреплено, но можно сделать вывод, что это всякое помещение, которое не предназначено для постоянного проживания граждан.

Несоответствие помещения критериям жилого автоматически не означает, что оно не может быть пригодным для временного проживания. Согласно части 2 ст. 15 ЖК РФ помещения, пригодные для временного проживания, но непригодные для постоянного, являются нежилыми. К таковым могут быть отнесены те, в которых административным законодательством предусмотрена регистрация по месту временного пребывания. К таковым относятся помещения гостиниц, санаториев, домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристских баз, во-вторых, помещения больниц, иных лечебных учреждений, а также помещения исправительных учреждений.

Соответствующими нормативными документами в области проектирования и строительства к помещениям для временного проживания установлены специальные технические требования, соблюдение которых необходимо для того,

чтобы они использовались в качестве гостиничных номеров. Однако предлагаемые на продажу апартаменты, студии и лофты не являются частью гостиниц и иных подобных объектов, приобретаются не для оказания гостиничных услуг и выступают в обороте в качестве самостоятельных объектов. Что же представляют собой данные помещения?

Апартамент как понятие законодательно не закреплено, но используется в нормативных документах. Так апартамент определяется как номер в средстве размещения площадью не менее 40 кв. м, состоящий из двух и более комнат (гостиной, столовой и спальни) с кухонным уголком. Под средством размещения в Порядке понимаются гостиница, дом отдыха, пансионат, апартотель; при этом средство размещения не обязательно должно являться отдельным зданием, допустимо, чтобы оно находилось в части здания, например, многофункционального комплекса.

Ответить на вопрос, что представляет собой «студия» и «лофт» гораздо сложнее. Данные понятия аналогичным образом не имеют ни законодательного, ни иного другого нормативного определения. Но есть широко распространенная в быту точка зрения о том, что студия – это квартира, которая представляет собой одно жилое пространство с минимальным количеством стен и перегородок. Квартиры, которые не находятся в зданиях, относящихся к государственному и муниципальному жилищному фонду или к жилищному фонду социального использования, могут иметь свободную планировку. На практике, они, как правило, именуются квартирами-студиями, хотя такого словосочетания мы не встретим ни в жилищном законодательстве, ни каком-либо ином другом нормативном акте. Существенным в нем является понятие «квартира», поскольку указывает на жилое помещение. Если же употреблен термин «студия», то под ним вполне может скрываться и нежилое помещение с любыми техническими характеристиками, в том числе не пригодное даже для временного проживания.

Лофты (от англ. «loft» – «чердак») как разновидность помещений берет свое начало в Манхэттене в 1940-е гг. Огромные помещения в пустующих фабричных и складских строениях освобождались, распродавались по невысоким ценам и

вскоре превратились в место обитания актеров, художников, литераторов и др. В дальнейшем мода на лофты приобрела широкую известность в странах Европы. Значительно недавно они получили признание в России. Зачастую, лофтами именуют помещения большой площади, размещенных в зданиях бывших производств, которые были переоборудованы таким образом, что стали пригодны для проживания. Для них характерен особый стиль отделки – холодные цвета, элементы индустриального декора, минимализм и т. п. Иногда, а зачастую в рекламе, распространено словосочетание лофт-апартаменты, позволяющее предположить, что такие помещения по своим качественным характеристикам соответствуют гостиничным номерам.

Итак, мы видим, что в соответствии с законодательством о туристической и строительной деятельности, апартамент – это разновидность гостиничного номера, находящийся в некоем средстве размещения [6]. Но гостиничный номер не может быть объектом гражданских прав, потому что представляет собой часть гостиницы как имущественного комплекса (неделимой вещи) и не может самостоятельно выступать в обороте – быть предметом договора купли-продажи, мены, аренды и т. д. В сложившихся условиях современного рынка апартаменты – это отдельные объекты гражданских прав, которые не коем образом не связаны гостиницей и не имеют в своем назначение оказание гостиничных услуг. Хоть они и созданы в соответствии с техническими требованиями для гостиниц, но это по своей природе далеко не гостиничные номера.

Студии и лофты также предназначены для целей временного проживания, но они существенно отличаются от апартаментов. На апартаменты распространяются специальные требования, согласно которым по своим техническим характеристикам они должны быть пригодны для временного проживания, то пригодность студий и лофтов ввиду своей терминологической неопределенности может быть отражена в проектной документации на строительство или реконструкцию соответствующего здания. Из этого следует, что при совершении сделки с апартаментом цель его использования для временного проживания

предполагается, при совершении же сделки со студией или с лофтом цель приобретения имущества должна быть специально указана в договоре.

Таким образом, предлагаемый для приобретения в собственность апартамент, студия или лофт не что иное как предназначено для временного проживания нежилое помещение, технически созданное как гостиничный номер, но юридически гостиничным номером не являющееся.

Согласно Правилам №713 рассматриваемые помещения находятся вне сферы их действия. Апартаменты не являются жилыми помещениями, значит, регистрация в них по месту жительства невозможна [7]. Регистрация же по месту пребывания в нежилых помещениях осуществляется только тогда, когда соответствующее помещение входит в сферу ведения специализированного учреждения – гостиницы, дома отдыха, больницы и т. п. Обязанность по регистрации лежит в этом случае на администрации соответствующего учреждения (п. 14 Правил №713). Если же помещение для временного проживания не является частью гостиницы или иного средства проживания (а мы ведем речь именно о них), то обязанность по регистрации просто-напросто отсутствует. На наш взгляд, такая ситуация является следствием более чем осторожного отношения нашего законодателя к апартаментам, и обязанность по регистрации появится после того, как им будет придан соответствующий правовой статус.

Список литературы

1. Кудрявцева Л.В. Проблемы решения вопросов местного значения в сфере туризма на примере Краснодара / Л.В. Кудрявцева, В.В. Афисов // Пробелы в российском законодательстве. – 2015. – №1. – С. 104.
2. Кудрявцева Л.В. К вопросу об объектах права муниципальной собственности, в пределах особо охраняемых природных территорий // Актуальные проблемы современной науки: IV Междунар. науч.-практ. конф. – 2015. – С. 78.

3. Кудрявцева Л.В. Правовое регулирование в сфере оказания санаторно-курортных услуг // Здоровье населения – основа процветания России: Материалы IX Всерос. науч.-практ. конф. с международным участием. Филиал РГСУ в г. Анапе. – 2015. – С. 142.
4. Кудрявцева Л.В. Особенности муниципального регулирования туристической деятельности / Л.В. Кудрявцева, В.В. Афисов // Общество и право. – 2014. – №4 (50). – С. 30.
5. Кудрявцева Л.В. Условия и порядок признания территории курортом России / Л.В. Кудрявцева, Т.А. Акопян // Институты и механизмы инновационного развития: мировой опыт и российская практика: Сб. науч. ст. 4-й Междунар. науч.-практ. конф. – 2014. – С. 221.
6. Федеральный закон от 24.11.1996 №132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru
7. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 №713 (ред. от 23.12.2016) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru
8. Монастырев М.М. Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.justicemaker.ru/view-article.php?id=5&art=5086> (дата обращения: 07.03.2017).