

Дата поступления рукописи в редакцию: 07.02.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 09.02.2026 г.

DOI: 10.24412/3034-2422-2026-1-27-30

КОВАЛЕНКО Елена Геннадьевна,
кандидат юридических наук,
доцент высшей школы теории права и частного права,
ФГБУ ВО «Тихоокеанский государственный университет»,
Хабаровск, Россия
e-mail: 013052@togudv.ru

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АПАРТАМЕНТОВ

АННОТАЦИЯ. В статье рассматриваются актуальные экономические и правовые аспекты использования «сервисных апартаментов» и использования гражданами в качестве жилья «несервисных апартаментов». Автор обозначает тенденции обособления правового регулирования «сервисных апартаментов», оптимальным механизмом решения проблемы защиты интересов граждан, проживающих в апартаментах, считает законодательное закрепление особого статуса «несервисных апартаментов».

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: апартаменты, «сервисные апартаменты», «несервисные апартаменты», налогообложение, исполнительский иммунитет, правовой статус апартаментов.

KOVALENKO Elena Gennadievna,
Candidate of Law,
Associate Professor of the Higher School
of Legal Theory and Private Law,
Pacific State University, Khabarovsk, Russia

ECONOMIC AND LEGAL ASPECTS OF APARTMENT USE

ANNOTATION. The article discusses the current economic and legal aspects of the use of «service apartments» and the use of «non-service apartments» as housing by citizens. The author identifies trends in the legal regulation of «service apartments» and believes that the best way to protect the interests of citizens living in apartments is to establish a special status for «non-service apartments».

KEY WORDS: apartments, «service apartments», «non-service apartments», taxation, executive immunity, legal status of the apartments.

Проблемы, связанные с приобретением гражданами апартаментов в качестве жилья активно обсуждаются на протяжении нескольких лет, что находит свое отражение научных и специальных публикациях [1; 2; 3; 4; 5]. Обращение вновь к указанной теме обусловлено изменением законодательства и судебной практики, трансформацией государственного регулирования гостиничного бизнеса. Актуальность исследования обусловлена необходимостью осмысления проблемы не только в контексте подходов к защите имущественных прав граждан, но и выявлению вариантов изменения законодательства в указанной сфере. Целью статьи является анализ экономических и правовых последствий приобретения и использования апартаментов. Методология исследования включает формально-юридический и сравнительно-правовой ана-

лиз норм российского законодательства.

В соответствии с пунктом 12 постановления Правительства РФ от 27.12.2024 года № 1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения», определяющим типы средств размещения в гостиницах апартамент определен как «номер площадью не менее 40 кв. метров, состоящий из двух и более комнат (гостиной или столовой и спальни), с двуспальной кроватью (размером не менее 180 x 200 см) и мини-кухней, оборудованной для приготовления и приема пищи, мытья посуды». Апартаменты отнесены к номеру высшей категории, однако приобретение гражданам апартаментов в качестве жилья является во многом вынужденной мерой, направленной на решение жилищной проблемы.

Специалистами неоднократно предлагалось на законодательном уровне разделить понятия:

«сервисный апартament» («нежилой апартament»), «несервисный апартament» («жилой апартament») [6, с.88, 7, с.33]. Экономический аспект указанного подхода выявляет цель использования апартamentов. Отельные преследуют цель эффективно использования «сервисных апартamentов» для получения прибыли, а граждане используют «несервисные апартamentы» для своего проживания и проживания членов своей семьи.

Способствовать разграничению правового статуса «сервисных апартamentов» и «несервисных апартamentов» могут положения, закрепленные в постановлении Правительства РФ от 27.12.2024 года № 1952 «Об утверждении Правил классификации средств размещения и Правил формирования и ведения единого реестра объектов классификации в сфере туристской индустрии». В частности предоставление гостиничных услуг, в том числе размещение физических лиц в «сервисных апартаментах», без включения этих объектов в Единый реестр объектов классификации в сфере туристской индустрии с 1 сентября 2025 года станет незаконным. Указанная федеральная база данных всех «коммерческих средств размещения», которую ведёт Федеральная служба по аккредитации (Росаккредитация), включает все «сервисные апартamentы», оказывающие услуги размещения. Такие средства размещения имеют уникальный номер реестровой записи. Для информирования заселяемых в номера физических лиц применяется информационный знак, что их также отличает от «несервисных апартamentов».

К экономическим аспектам следует отнести стоимость покупки «несервисных апартamentов», тарифы на жилищно-коммунальные услуги, отсутствие обязанности по внесению платы за капитальный ремонт здания и вопросы налогообложения, в частности начисления земельного налога. Не признаются объектом налогообложения земельным налогом земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома. Земельные участки, на которых расположены апартamentы, не являются общей долевой собственностью, в отличие от участков, на которых расположены многоквартирные дома, они не освобождены от налогообложения по ним начисляется земельный налог в пределах 1,5% кадастровой стоимости статьи 389, 394 Налогового кодекса РФ (далее НК РФ).

Налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц в отношении жилых помещений, устанавливаемые представительным органом муниципального образования, с учетом ограничений, определенных статьей 406 НК РФ по жилым помещениям не могут превышать 0,1% кадастровой стоимости объекта. В связи с отнесением апартamentов к нежилым помещениям, налоговые ставки по ним выше, они не могут превышать 0,5% кадастровой стоимости.

Если апартamentы расположены в админи-

стративно-деловом, торговом центре или назначение апартamentов предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания либо эти объекты фактически там размещены максимальная ставка налога составит 2%. Если кадастровая стоимость апартamentов превышает 300 млн. руб. максимальная ставка налога составит 2,5%.

Следует отметить, что налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц носят социальный характер, в том числе право на льготы имеют инвалиды. Так, подпунктом 3 пункта 1 статьи 407, пунктом 4 статьи 407 НК РФ, предусмотрено право на налоговую льготу для инвалидов с детства в отношении квартиры, части квартиры, комнаты, жилого дома, части жилого дома. Федеральная налоговая служба России в своем письме от 13.11.2025 года № БС-2-21/17287@ разъяснила, что такая льгота для инвалидов в отношении апартamentов не предусмотрена.

В тоже время, в письме Министерства финансов РФ от 07.12.2020 года № 03-05-04-01/106713 было подчеркнуто, что представительные органы муниципальных образований вправе устанавливать налоговые льготы, не предусмотренные главой 32 НК РФ, в том числе в отношении апартamentов, а также предусматривать для них пониженные налоговые ставки. Примером может служить опыт Москвы по применению понижающего коэффициента (статья 1.1 Закона города Москвы от 19.11.2014 года № 51 «О налоге на имущество физических лиц», постановление Правительства Москвы от 26.10.2016 года № 705-ПП «О Порядке формирования реестра апартamentов для целей предоставления льготы по налогу на имущество физических лиц», постановление Правительства Москвы от 26.10.2016 года № 706-ПП «Об утверждении реестра апартamentов для целей предоставления льготы по налогу на имущество физических лиц»). Следовательно, органы власти учитывают, что формально нежилые помещения приобретены и используются гражданами не для коммерческих целей, а для проживания. В тоже время получение имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц, который является федеральным налогом, в случае приобретения апартamentов подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 НК РФ не предусмотрено.

Оказание услуг по предоставлению мест для временного проживания физических лиц, в том числе в «сервисных апартаментах», в соответствии со статьями 418.3 – 418.5 НК РФ может облагаться туристическим налогом, если он установлен в муниципальном образовании в размерах, не превышающих в 2026 году – 2%, в 2027 году – 3% от стоимости оказываемой услуги.

Приобретение апартamentов связано с различными правовыми последствиями: особенностями управления общим имуществом здания, нехваткой в шаговой доступности социальной ин-

фраструктуры, отсутствием возможности постоянной государственной регистрации (прописки) по месту жительства в апартаментах.

Правовые аспекты проблемы проявляются в том, что обеспечение реализации жилищной политики по поддержке семей, имеющих детей, связано с приобретением, строительством жилого помещения (статьи 15 и 16 Жилищного кодекса РФ). В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 года № 862 «О правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» использование материнского (семейного) капитала для покупки апартаментов не предусматривается.

По вопросам применения Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» при ремонте апартаментов, имеется различная судебная практика, в тоже время, если доказано, что апартаменты использовались для проживания семьи, защита прав потребителей признается обоснованной [7, с.32, 8, с. 212-213].

Острый правовой вопрос отсутствия исполнительского иммунитета у апартаментов отражен в пункте 18 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025 года. Гражданин в связи с рождением второго ребенка за несколько лет до банкротства продал принадлежавшую ему квартиру и приобрел трехкомнатные апартаменты, которые по своим техническим характеристикам (наличие инженерных коммуника-

ций, электричества, отопления) отвечают признакам пригодности для постоянного проживания. Судом отмечено, поскольку сам гражданин рассматривает помещение пригодным для постоянного проживания, он не может быть лишен жилища в случае банкротства по формальному признаку непринадлежности его к жилому фонду. Несмотря на регистрацию по другому адресу, в собственности у гражданина иного жилого помещения не было. Следовательно, суд при рассмотрении конкретного дела основывался не на формальном подходе приобретения гражданином нежилых помещений – апартаментов, а принял во внимание проживание семьи в указанных апартаментах.

Дополнительные экономические издержки и правовая неопределенность для граждан, использующих апартаменты для проживания, указывает на необходимость поиска решения с учетом интересов граждан и их семей, проживающих в апартаментах.

Правовые сложности и экономические подходы трансформируются. Жесткая привязка к формальному отнесению объекта – апартаментов к нежилому фонду, в ряде случаев заменяется гибким подходом с учетом цели использования апартаментов для проживания граждан. По результатам проведенного исследования можно сделать вывод, что наблюдается тенденция обособления правового регулирования «сервисных апартаментов», что свидетельствует о том, что оптимальным механизмом решения проблемы будет являться законодательное закрепление особого статуса «несервисных апартаментов».

Список литературы:

- [1] Полиди Т. Д., Игуменов Е. В. Анализ судебной практики по вопросам, связанным с апартаментами // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 8 (203). С. 64-74.
- [2] Лужина А. Н., Сазонова Т. В. Отдельные вопросы правового статуса апартаментов // Державинские чтения: сборник статей XVII Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. Москва, 2024. – С. 389-392.
- [3] Побережная И. Ю., Побережный С. Г., Карпович И. Д. Актуальные проблемы и перспективы развития апартаментов в жилищных правоотношениях // International Law Journal. 2025. Том 8. № 2. С.149-154.
- [4] Филатов Н. В. О возможности признания апартаментов жилым помещением // Вопросы российской юстиции. 2025. № 38. С. 234-244.
- [5] Шикула И. Р., Сидорова А. А. Особенности приобретения апартаментов // Вестник Московского международного университета. 2024. № 4(4). С. 173-175.
- [6] Оганесян С. М., Поречный Е. М. Виды апартаментов в Российской Федерации: отечественный и зарубежный опыт // Журнал правовых и экономических исследований. 2024. № 2. С. 84-89.
- [7] Киракосян С. А., Аврутин А. И. Необходимость определения правового статуса апартаментов в российском законодательстве // Строительство, экономика и управление. 2023. № 1 (49). С. 28-35.
- [8] Афанасьев И. В., Джалыков Д. А. Пробелы правового регулирования статуса апартаментов в российском законодательстве // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13 № 4-1. С. 207-215.

References:

- [1] Polidi T.D., Igumenov E.V. Analysis of judicial practice on issues related to apartments//Property relations in the Russian Federation. 2018. № 8 (203). S. 64-74.

[2] Luzhina A.N., Sazonova T.V. Certain issues of the legal status of apartments//Derzhavinsky readings: a collection of articles of the XVII International Scientific and Practical Conference: in 2 volumes. Moscow, 2024. - S. 389-392.

[3] Poberezhnaya I. Yu., Poberezhny S. G., Karpovich I. D. Actual problems and prospects for the development of apartments in housing legal relations// International Law Journal. 2025. Volume 8. № 2. P.149-154.

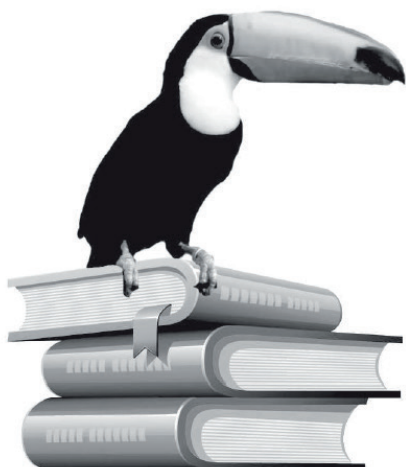
[4] Filatov N.V. On the possibility of recognizing apartments as residential premises//Issues of Russian justice. 2025. № 38. S. 234-244.

[5] Shikula I.R., Sidorova A.A. Features of the acquisition of apartments//Bulletin of Moscow International University. 2024. № 4(4). S. 173-175.

[6] Oganessian S. M., Porechny E. M. Types of apartments in the Russian Federation: domestic and foreign experience//Journal of Legal and Economic Research. 2024. № 2. S. 84-89.

[7] Kirakosyan S. A., Avrutin A. I. The need to determine the legal status of apartments in Russian legislation//Construction, economics and management. 2023. № 1 (49). S. 28-35.

[8] Afanasyev I.V., D.A. Dzhalykov. Gaps in the legal regulation of the status of apartments in Russian legislation//Issues of Russian and international law. 2023. Volume 13 No. 4-1. S. 207-215.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.