

## Учет жилой недвижимости в городском планировании

**Сергей Олегович МАКСИМОВ**, руководитель проекта

ООО НПЦ «Развитие города», 129090 Москва, просп. Мира, 19, стр. 3, e-mail: mail@dev-city.ru

**Аннотация.** Рассмотрены вопросы соответствия терминологии, используемой риелторами классификации жилых объектов, действующему законодательству. Приведены потенциальные риски и особенности учета в городском планировании нежилых объектов (лофты и апартаменты) для постоянного проживания населения, выявлены особенности их размещения. Показано распределение зданий апартаментов по административным округам Москвы, значительная часть которых расположена в границах Центрального административного округа. При этом апартаменты в центре столицы представлены в основном малоэтажными домами премиального класса, по мере удаления от центра этажность и количество помещений в зданиях увеличиваются. Также представлены сведения о численности населения, проживающего в апартаментах. Установлено, что для обеспечения устойчивого и гармоничного городского развития необходимо осуществлять мониторинг рынка недвижимости и своевременно актуализировать официальную терминологию для беспрепятственной коммуникации с участниками рынка.

**Ключевые слова:** жилье, недвижимость, апартаменты, городское планирование, терминология.

### ACCOUNTING FOR RESIDENTIAL REAL ESTATE IN URBAN PLANNING

**Sergey O. MAKSIMOV**

Research and Design Center "City Development", Prospect Mira, 19, str. 3, Moscow 129090, Russian Federation, e-mail: mail@dev-city.ru

**Abstract.** Issues of conformity of the terminology used by realtors for classification of residential objects to the current legislation are considered. The potential risks and features of accounting in urban planning of non-residential objects (lofts and apartments) for permanent residence of the population are given, the features of their placement are revealed. The distribution of apartment buildings in the administrative okrugs of Moscow, a significant part of which is located within the boundaries of the Central Administrative Okrug, is shown. At the same time, apartments in the center of the capital are represented mainly by low-rise premium class houses, as moving away from the center, the number of stories and the number of premises in the buildings increase. Information about the population living in the apartments is also provided. It is established that in order to ensure the sustainable and harmonious urban development, it is necessary to monitor the real estate market and timely update the official terminology for unhindered communication with market participants.

**Key words:** housing, real estate, apartments, urban planning, terminology.

Современный рынок жилой недвижимости характеризуется широкой номенклатурой объектов: квартиры, студии, апартаменты, пентхаусы, таунхаусы, дуплексы, лофты, частные дома, коттеджи, виллы и др. Подобные понятия уже давно стали привычны современному покупателю и широко используются продавцами и застройщиками в повседневном общении. Однако большинство этих наименований недвижимости заимствовано из иностранных языков и является профессиональным сленгом риелторов, не имеющим под собой какого-либо юридического обоснования.

В рамках настоящей статьи

рассматривается систематизация объектов жилой недвижимости согласно действующему законодательству РФ, ее соответствие реалиям современного рынка недвижимости, а также особенности учета нетипичных видов недвижимости при городском планировании [1–4].

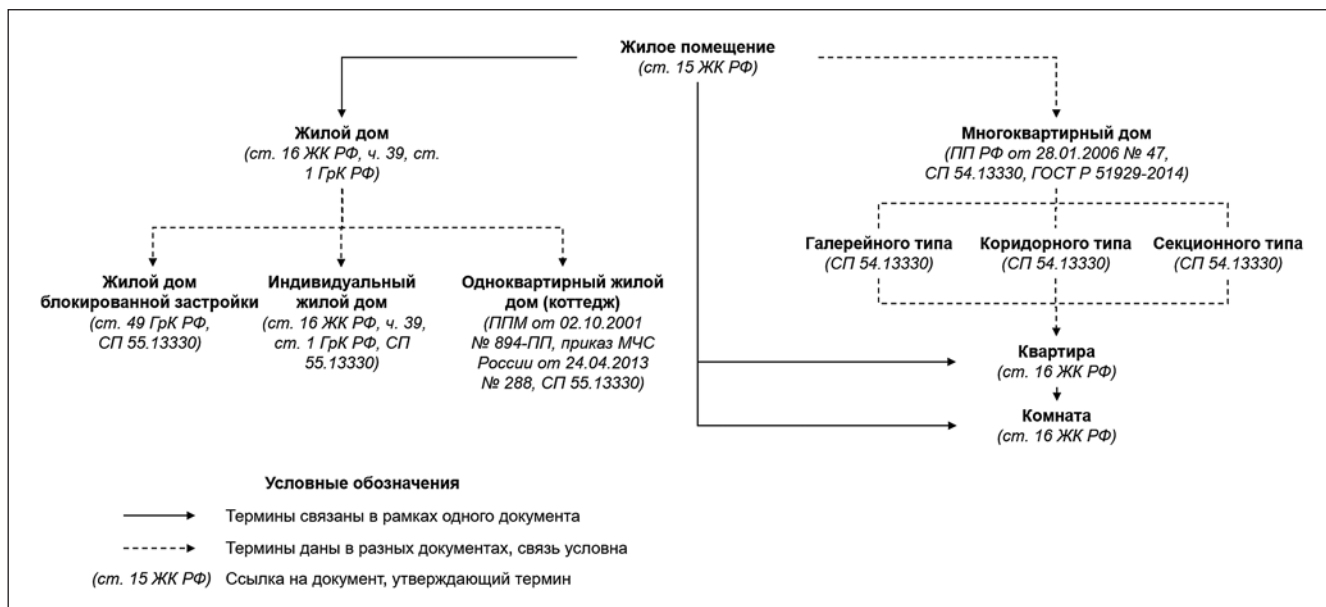
Условная классификация жилой недвижимости представлена на рис. 1. Она получена путем компиляции определений, утвержденных нормативно-правовыми документами разных уровней.

Здесь можно выделить две группы объектов, определенные в рамках Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) и Градостроительного кодекса РФ (да-

лее – ГрК РФ), сводов правил и СНиП.

Первая группа объектов согласно ст. 15 и 16 ЖК РФ базируется на положении, что объектами жилищных прав служат жилые помещения. Статьей 16 установлено, что к жилым помещениям относятся жилой дом (часть дома), квартира (часть квартиры) и комната.

Части жилых помещений подробно не рассматриваются, так как являются частным случаем целого, обладают его особенностями и характеристиками и могут быть представлены лишь долей в праве собственности, без выделения в натуральном выражении.



**Рис. 1. Классификация жилой недвижимости согласно законодательству РФ**

Далее приведены определения видов жилых помещений согласно ЖК РФ.

**Жилой дом** — индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Квартира** — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Комната** — часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Какой-либо дополнительной классификации жилых помеще-

ний ЖК РФ не предусмотрено, однако иными нормативно-правовыми актами установлен ряд определений, позволяющий ее расширить.

Например, согласно СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» многоквартирные дома в зависимости от положения квартир и внеквартирных помещений общего пользования разделяются на галерейные, коридорные и секционные. При этом необходимо отметить, что определение многоквартирного дома отсутствует как в ЖК РФ, так и в ГрК РФ, хотя активно применяется в обоих.

Анализ иных нормативно-правовых документов позволил выявить три различных по степени детализации определения многоквартирных жилых домов, утвержденных документами различных уровней (постановление правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47, ГОСТ Р 51929 и СП 54.13330, приказ МЧС России и утвержденное Госстроем России Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда).

В соответствии с СП 54.13330 под многоквартирным домом понимается жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

Жилые дома согласно ГрК РФ и СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Здания жилые одноквартирные. Правила проектирования» также могут быть разделены на три вида: жилые дома блокированной застройки, индивидуальные жилые дома (далее — ИЖС) и одноквартирные жилые дома.

Жилые дома блокированной застройки и ИЖС не должны быть выше трех этажей, при этом они обладают следующими отличительными особенностями. Дома блокированной застройки имеют общие стены с соседними блоками, количество блоков в таких домах не должно превышать 10, каждый блок предназначен для проживания одной семьи и расположен на отдельном участке. В свою очередь, ИЖС представляет собой отдельное здание не более трех этажей и высотой до 20 м, состоящее из комнат и помещений

*Соответствие терминологии из риелторской практики наиболее близким терминам законодательства РФ*

Наименование	Описание	Вид жилой недвижимости в соответствии с законодательством РФ
Атриумариум	Жилое помещение, расположенное на первом этаже, с отдельным выходом во двор и крыльцом	Квартира
«Брежневка», «Сталинка», «Хрущевка»	Жилые помещения в домах массовой застройки 1950-х–1980-х гг.	Квартира
«Ведомка»	Квартиры улучшенной планировки, построенные во времена СССР для политической элиты	Квартира
«Гостинка»	Малогабаритная (до 20 м <sup>2</sup> ) квартира или комната с минимальной нежилой площадью и совмещенным санузлом, может отсутствовать кухня или ванная, часто расположены в домах гостиничного типа	Квартира в доме гостиничного типа
«Малосемейка»	Квартира небольшой площади (до 26 м <sup>2</sup> ) в малосемейном жилом доме, в отличие от «гостинки» имеет кухню и ванную	Квартира
Студия	Однокомнатная квартира со сниженным метражом и нестандартной планировкой	Квартира
Пентхаус	Элитные квартиры, занимающие последний этаж многоэтажного дома	Квартира
Частный дом	Одно- или двухэтажное строение площадью до 100 м <sup>2</sup> , возведенное на собственном земельном участке и предназначенное для проживания одной семьи	Индивидуальный жилой дом, многоквартирный жилой дом (коттедж)
Коттедж	Более крупный вариант частного дома, преимущественно двухэтажный, площадью более 100 м <sup>2</sup>	Одноквартирный жилой дом (коттедж)
Вилла	Еще более крупный вариант частного дома с приусадебным участком и вспомогательными постройками в едином архитектурном стиле	Индивидуальный жилой дом
Дуплекс	Одно- или двухэтажный сблокированный дом на две семьи, с обособленным земельным участком	Жилой дом блокированной застройки
Таунхаус	Жилой дом на несколько квартир, каждая из которых хотя бы одной стеной соприкасается с соседней и имеет выход на собственный земельный участок. Количество блоков начинается от трех	Жилой дом блокированной застройки
«Клубник»	Жилой дом малой этажности на несколько квартир с собственной огороженной территорией. Может быть построен на участке под ИЖС	Квартира
Лофты	Нежилое помещение, часто производственного назначения, переделанное для постоянного проживания и характеризующееся большим открытым пространством	—
Апартаменты	Жилое помещение, расположенное в нежилом здании	—

вспомогательного использования и не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты.

Одноквартирные жилые дома (коттеджи) отличаются от ИЖС тем, что предназначены для постоянного проживания одной семьи. Постановлением правительства Москвы от 02.10.2001 г. № 894-ПП также предусмотрено

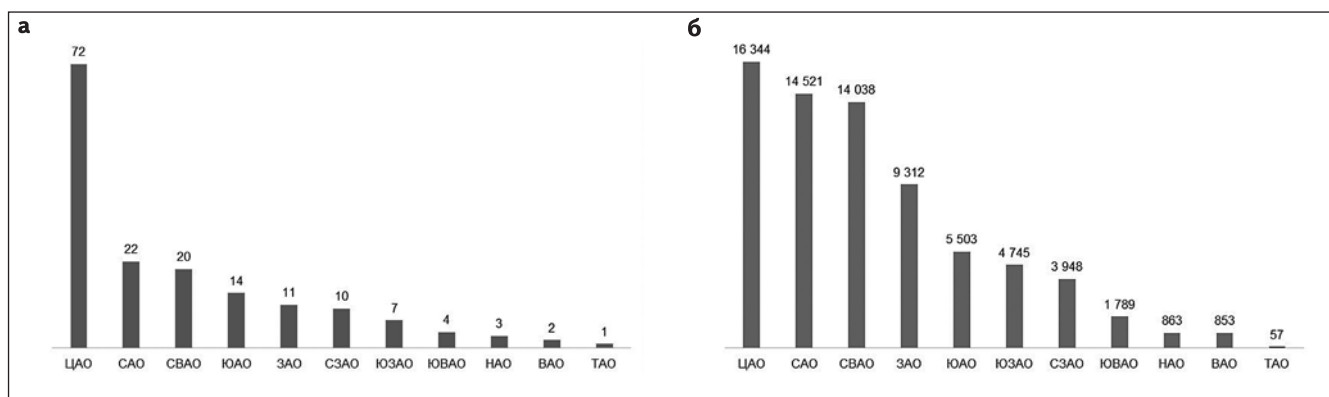
наличие земельного участка, однако в других нормативно-правовых документах такое требование не встречается.

Номенклатура объектов жилой недвижимости, которую используют риелторы, существенно шире. В *таблице* представлено соответствие видов жилой недвижимости по действующему

законодательству наиболее распространенным терминам из риелторской практики.

Как видно из *таблицы*, между большинством рассмотренных риелторских терминов наблюдаются минимальные различия.

Для квартир это особенности планировки, в том числе характерные для массового жилищно-



**Рис. 2.** Распределение зданий-апартаментов по административным округам Москвы (а) и потенциально проживающего в них населения (б)

го строительства определенного периода. Для индивидуальных и многоквартирных жилых домов различия обусловлены исключительно устоявшимися традициями, подразумевающими постепенное повышение качества (увеличение размеров и стремление к единому архитектурному стилю) от частных жилых домов к виллам. А различия между видами жилых домов блокированной застройки и вовсе сводятся лишь к количеству блоков.

Вместе с тем указанные виды жилья, кроме лофтов и апартаментов, вписываются в классификацию объектов недвижимости согласно действующему законодательству.

Лофты и апартаменты представляют собой нежилые помещения, расположенные в жилых домах, но используемые для проживания граждан. Принципиального различия между лофтами и апартаментами нет. В настоящее время наблюдается тенденция к трансформации первоначального понятия «лофт» из типа жилья в своеобразный дизайнерский стиль оформления помещения. Лофт в его современном виде может рассматриваться как подвид апартаментов, характеризующийся особым стилем оформления помещения.

Сами же апартаменты представляют собой интересный фе-

номен с точки зрения покупателей, застройщиков и государства. В связи с тем, что апартаменты являются нежилыми помещениями, на них не распространяются требования по обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, санитарные и технические нормы, характерные для жилой недвижимости. Апартаменты могут быть построены на участках, не предполагающих жилищное строительство, при этом стоимость таких апартаментов может быть сопоставима с элитной жилой недвижимостью. Это позволяет застройщикам строить жилые объекты даже вопреки утвержденным проектам планировки территории.

Для покупателей апартаменты привлекательны из-за широкого выбора мест размещения и разнообразия цен и планировок.

Для городского хозяйства апартаменты представляют источник скрытых рисков, которые должны быть учтены при подготовке документов территориального планирования. Значимость апартаментов для городского хозяйства будет рассмотрена на примере г. Москвы.

В настоящее время в столице отсутствует единая система учета апартаментов, они учитываются отдельными ведомствами для собственных целей либо не учитываются вовсе. Например, Де-

партамент городского имущества г. Москвы осуществляет мониторинг апартаментов для предоставления налогового вычета. Выявленные апартаменты включаются в реестр, утвержденный постановлением правительства Москвы от 26.10.2016 г. № 706-ПП. По состоянию на декабрь 2018 г. в реестр было внесено всего 17 зданий.

В соответствии с постановлением правительства Москвы от 26.10.2016 г. № 705-ПП в реестр включаются объекты, чья налоговая база определяется как кадастровая стоимость. При этом в разрешении на ввод объекта или в акте приемки-передачи указано наличие апартаментов, а в здании расположено хотя бы одно нежилое помещение, площадь которого не превышает 300 м<sup>2</sup>, кадастровая стоимость 1 м<sup>2</sup> превышает 100 тыс. р.

Однако включенные в реестр объекты охватывают лишь малую часть апартаментов в Москве. Так, мониторинг объявлений о продаже недвижимости, размещенных на специализированных порталах, позволил выявить 166 зданий-апартаментов, введенных или строящихся на территории города.

Исходя из данных о количестве помещений и среднего размера семьи в Москве (2,37 чел.), можно предположить, что в та-

ких апартаментах может проживать до 72 тыс. чел. Общая численность потенциально проживающего в апартаментах населения не превышает 0,6 % населения города, что сопоставимо с населением таких районов, как Войковский, Хорошевский, Бутырский, Южнопортовый и Дорогомилово.

Территориальное распределение зданий-апартаментов по административным округам Москвы представлено на *рис. 2а*. Большая часть апартаментов расположена в границах Центрального административного округа, максимальная концентрация апартаментов отмечается в районах Пресненский, Басманный, Замоскворечье и Даниловский.

При рассмотрении в аналогичном разрезе данных о потенциально проживающем в апартаментах населении наблюдается иная картина распределения (*рис. 2б*). Несмотря на меньшее количество зданий-апартаментов в САО и СВАО (почти в 3 раза), чем в ЦАО, численность населения во всех трех округах находится на сопоставимом уровне, что подводит к ряду особенностей.

Апартаменты в ЦАО представлены большим количеством малоэтажных домов премиального класса, но по мере удаления от центра Москвы этажность и количество помещений в зданиях увеличиваются. На территориальное размещение апартаментов влияет близость крупных достопримечательностей, инвестиционных проектов. Только на острове Балчуг, в непосредственной близости от Кремля, расположено семь комплексов апартаментов.

Кроме того, размещение апартаментов тяготеет к местам реализации крупных инвестиционных проектов. Так, в границах ММДЦ «Москва—Сити» располо-

жено пять комплексов апартаментов, еще 10 комплексов расположено на территории Даниловского района, где проводится масштабная реконструкция территории бывшего АМО ЗИЛ.

Другими точками притяжения при строительстве апартаментов являются Москва-река, крупные транспортные магистрали и станции метрополитена. В этой связи для большинства районов характерно более плотное размещение апартаментов вблизи границ района, чем в его центре.

Апартаменты могут быть расположены как в новостройках, так и на территориях реконструированных фабрик и даже в зданиях, являющихся объектами культурного наследия. Часто апартаменты размещают группами по два-три здания на расстоянии нескольких кварталов друг от друга. Данная тенденция ослабевает по мере удаления от центра Москвы.

Так чем же опасно бесконтрольное строительство апартаментов для городского хозяйства?

Во-первых, как уже отмечалось, при строительстве апартаментов застройщик не обязан возводить социальную инфраструктуру и обеспечение жителей апартаментов необходимыми услугами ложится на действующие объекты, которые могут быть не готовы к значительному увеличению нагрузки. Во-вторых, в долгосрочной перспективе отсутствие контроля за строительством апартаментов может привести к возникновению дополнительных сложностей с реализацией городских программ.

В-третьих, из-за того что при строительстве апартаментов застройщик не обязан руководствоваться технологическими требованиями, предъявляемыми к жилым помещениям, в долгосрочной перспективе жители апартаментов могут нести дополнительные риски, связанные с

конструктивными особенностями здания, а также экологической обстановкой на окружающих территориях. В данном пункте речь идет не о возможности обрушения здания, а о совокупности «незначительных» факторов, эффект от которых в краткосрочной перспективе незаметен. Например, неправильно спроектированная система вентиляции или размещение здания на территории бывшего промышленного объекта без соответствующих мероприятий по ревитализации почвы могут в долгосрочной перспективе привести к повышению рисков развития отдельных видов заболеваний у жителей.

В-четвертых, в силу своего юридического статуса, апартаменты являются крайне нестабильными объектами. Нежилой статус помещения позволяет в любой момент их перепрофилировать под офисы и наоборот. При этом подобные изменения застройщик может осуществлять практически на любом этапе строительства, а также непосредственно после ввода объекта в эксплуатацию.

Учитывая вышесказанное, дать однозначную оценку влиянию апартаментов на городское хозяйство не представляется возможным. Если популярность апартаментов продолжит расти в ближайшие годы, то при отсутствии механизма учета и контроля это может обусловить возникновение целого ряда социальных и градостроительных проблем.

Принципиально решить проблему апартаментов могло бы закрепление их юридического статуса, что потребует внесения изменений в федеральное законодательство, а также может привести к утрате апартаментами своих преимуществ и, как следствие, привлекательности для инвесторов.

На данном этапе более целе-

сообразным представляется создание региональных систем учета апартментов. Однако данный вариант решения проблемы потребует разработки единого определения и признаков апартментов, а также механизмов получения необходимой информации от застройщиков и управляющих компаний.

#### В ы в о д

Для обеспечения устойчивого и гармоничного городского развития необходимо осуществлять мониторинг рынка недвижимости и своевременно актуализировать официальную терминологию с целью беспрепятственной коммуникации с участниками рынка. При появлении на рынке

новых видов недвижимости, не соответствующих текущей классификации, целесообразно прежде всего оценить потенциальные риски и степень распространенности таких объектов, после чего принимать решение о необходимости корректировки нормативно-правовой базы.

#### Л И Т Е Р А Т У Р А

1. Киевский Л. В., Киевская Р. Л. Влияние градостроительных решений на рынки недвижимости // Промышленное и гражданское строительство. 2013. № 6. С. 27–31.
2. Мареев Ю. А., Киевская Р. Л. Рынок недвижимости Москвы как индикатор эффективности градостроительных решений // Промышленное и гражданское строительство. 2014. № 3. С. 10–15.
3. Киевский И. Л., Жуков Г. Н. Обзор рынка жилой

недвижимости Москвы и оценка влияния на него программы реновации // Реновация. Крупномасштабный городской проект рассредоточенного строительства. М. : Русская школа, 2018. С. 171–181.

4. Мареев Ю. А., Киевская Р. Л. Примеры воздействия градостроительной политики Москвы на рынки недвижимости // Развитие города: сб. науч. тр. 2006–2014 гг. М. : СвР-АРГУС, 2014. С. 148–155.

#### R E F E R E N C E S

1. Kievskiy L. V., Kievskaya R. L. Influence of town planning decisions on real estate markets. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2013, no. 6, pp. 27–31. (In Russian).
2. Mareev Yu. A., Kievskaya R. L. Moscow real estate market as an indicator of the effectiveness of urban planning. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2014, no. 3, pp. 10–15. (In Russian).
3. Kievskiy I. L., Zhukov G. N. Overview of the residential real estate market in Moscow and assessment of the impact of the Renovation Program. *Renovaciya*.

*Krupnomasshtabnyj gorodskoj projekt rassredotocennogo stroitel'stva* [Renovation. Large-scale urban dispersed construction project]. Moscow, Russkaya shkola Publ., 2018, pp. 171–181. (In Russian).

4. Mareev Yu. A., Kievskaya R. L. Examples of the impact of Moscow's urban policy on the real estate market. *Razvitie goroda: Sbornik nauchnykh trudov 2006–2014 gg.* [City Development. Proc. 2006–2014]. Moscow, SvR Argus Publ., 2014, pp. 148–155. (In Russian).

Для цитирования: Максимов С. О. Учет жилой недвижимости в городском планировании // Промышленное и гражданское строительство. 2019. № 8. С. 30–35. DOI: 10.33622/0869-7019.2019.08.30-35.

For citation: Maksimov S. O. Accounting for Residential Real Estate in Urban Planning. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and Civil Engineering], 2019, no. 8, pp. 30–35. (In Russian).

DOI: 10.33622/0869-7019.2019.08.30-35.