

Как сделать из апартamentов квартиру и зачем это нужно?

Давно известно, что юридический статус апартamentов регламентирован в свидетельстве на право собственности — апартamentы классифицируются как нежилое помещение со всеми вытекающими из этого последствиями. Однако некоторые удачливые девелоперы сумели перевести свои апартamentы в жилой фонд, т.е. присвоить им статус жилья. Тонкости таких манипуляций стараются держать в секрете, однако важнее ответить на другой вопрос: Зачем вообще это нужно девелоперам и рядовым собственникам апартamentов? На этот вопрос существует три ответа: 1) Тарифы коммунальных услуг в апартаментах могут превышать квартирные тарифы в 3 и более раз. К тому же после принятия новых поправок к закону «О налоге на имущество физических лиц» владельцы апартamentов будут платить 0,5% от кадастровой стоимости в виде налога на недвижимость, что значительно выше налога на квартиры из жилого фонда (0,1-0,2%). 2) Как это не удивительно, но около 25% покупателей апартamentов заинтересованы в решении вопроса прописки в Москве, а покупка апартamentов, т.е. помещений нежилого фонда дает возможность лишь временной регистрации. 3) Девелоперы хотят перевести свои апартamentы в жилой фонд для повышения статуса продаваемой недвижимости. Десять лет назад, когда термин «апартamentы» был знаком только по произведениям «Голливуда», любопытный казус произошел с жилым кварталом малоэтажных особняков «Остров фантазий». На земле, предназначенной для спортивных сооружений и рекреаций, были построены объекты недвижимости со статусом временного проживания. Проданы — как жилые. Этот юридический диссонанс вызвал у местных чиновников желание снести все возведенные дома, но собственникам апартamentов «временного проживания» удалось вовремя перевести недвижимость в жилой фонд и зарегистрировать права собственности на него через суд. Возводя «Кутузовскую Ривьеру», компания Mirax Group допустила превышение плотности застройки на одну десятую. Этот избыток был реализован в форме нежилых помещений-апартamentов. Всего за 90 000 долларов Mirax Group превратила их в жилой фонд. Деньги на процедуру перевода отдали сами владельцы нежилой недвижимости. Распространенная ситуация в сегменте апарт-комплексов на базе старинных особняков: все этажи дома зарегистрированы как жилые, а последний (мансардный) — как апартamentы. В случае с комплексом «Богословский, 12», застройщик честно сообщал об этом. Но покупателям обещали, что после сдачи объекта нежилые помещения переведут в жилые. Обещание сдержали! Уникальный случай волшебного превращения только что построенных апартamentов был замечен в МФК «Легенды Цветного». Владельцы Capital Group оставляют ситуацию без комментариев. Игроки рынка элитного жилья делают свои предположения:

Ссылка на статью: [Как сделать из апартamentов квартиру и зачем это нужно?](#)