

Дата поступления рукописи в редакцию: 18.02.2026 г.  
Дата принятия рукописи в печать: 18.03.2026 г.

DOI: 10.24412/2782-3830-2026-2-227-231

**АКИМОВ Алексей Федорович,**  
аспирант Государственного университета  
по землеустройству,  
e-mail: mail@law-books.ru

## АПАРТАМЕНТЫ КАК ОБЪЕКТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

**Аннотация.** В статье исследуются последние тенденции развития новой категории объектов недвижимости – апартментов, а также вопросы их гармонизации с назначением земельных участков.

**Ключевые слова:** Муниципальный земельный контроль, земельное законодательство, Земельный кодекс РФ, виды разрешенного использования земельных участков, предмет муниципального земельного контроля, апартменты.

**AKIMOV Alexey Fedorovich,**  
Postgraduate student at the State University  
of Land Management

## APARTMENTS AS AN OBJECT OF MUNICIPAL LAND CONTROL

**Annotation.** The article examines the latest trends in the development of a new category of real estate – apartments, as well as their harmonization with the purpose of land plots.

**Key words:** Municipal land control, land legislation, Land Code of the Russian Federation, types of permitted use of land plots, subject of municipal land control, apartments.

В соответствии со статьей 72 Конституции Российской Федерации (далее – Конституция РФ) земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Исходя из положений ч. 8 ст. 1 Федерального закона № 248-ФЗ, муниципальный земельный контроль (далее – МЗК) в качестве вида контроля установлен в статье 72 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно статье 72 Земельного кодекса Российской Федерации предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований к использованию и охране земель в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

Статья 16 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» определяет объекты государственного контроля (надзора), муниципального контроля, которыми являются:

- деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требо-

вания, в том числе предъявляемые к гражданам и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

- результаты деятельности граждан и организаций, в том числе продукция (товары), работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;
- здания, помещения, сооружения, линейные объекты, территории, включая водные, земельные и лесные участки, оборудование, устройства, предметы, материалы, транспортные средства, компоненты природной среды, природные и природно-антропогенные объекты, другие объекты, которыми граждане и организации владеют и (или) пользуются, компоненты природной среды, природные и природно-антропогенные объекты, не находящиеся во владении и (или) пользовании граждан или организаций, к которым предъявляются обязательные требования (далее – производственные объекты).

Исходя из предмета муниципального земельного контроля, к объектам муниципального земельного контроля относятся территории (земля как природный объект и природный ресурс, как объект гражданского оборота), земельные участки и части земельных участков.

В соответствии с Земельным кодексом РФ основным принципом земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

Таким образом, можно сделать вывод что осуществление муниципального земельного контроля связано в том числе с оценкой использования объектов капитального строительства, которые в свою очередь хоть и не являются объектом муниципального земельного контроля, но с учетом их неразрывной связи с земельным участком на котором они расположены, определяют характер использования земельных участков, что в свою очередь и является предметом МЗК.

При осуществлении МЗК контрольными (надзорными) органами, осуществляющими данного вида контроля, оценивается соблюдение контролируруемыми лицами (правообладателями объектов недвижимости) обязательных требований, которые установлены в том числе в федеральном законе о виде контроля – Земельном кодексе РФ.

Так, согласно ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Так же Земельный кодекс РФ предусматривает обязанность соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Градостроительным кодексом РФ установлено, что градостроительные регламенты определяют, в том числе виды разрешенного использования земельных участков. В свою очередь согласно ст. 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются составной частью правил землепользования и застройки.

Таким образом при осуществлении муниципального земельного контроля оцениваются так же требования градостроительного законодательства, такие как соответствие фактического использования земельного участка установленному виду разрешенного использования.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, согласно которому, например, для многоэтажной жилой застройки установлен код 2.6, который в свою очередь подразумевает размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий, а также размещение объектов обслуживания жилой застройки.

Указанный классификатор содержит множество различных видов разрешенного использования земельных участков, в то же время не все объекты можно отнести к тому или иному виду разрешенного использования, указанного в классификаторе.

К таким объектам, например, относятся апартаменты, получившие широкое распространение.

За последние десятилетия в крупных городах России большое распространение получила именно указанная категория объектов недвижимости - апартаменты - нежилые помещения, которые фактически используются для временного пребывания граждан, а кто-то в них проживает, как в квартирах. При этом правовой режим апартаментов до настоящего времени не определен, с точки зрения законодательства апартаменты представляют собой обыкновенные нежилые помещения, как офисные, торговые и т.д. (5)

В настоящее время на уровне законодателя единственное упоминание понятия «апартамент» используется исключительно по отношению к номерному фонду гостиниц в качестве номеров «высшей категории» (Постановление Правительства РФ от 27.12.2024 N 1951) «Об утверждении Положения о классификации средств размещения» (6)

Вместе с тем в 2017 году Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации была предпринята попытка на законодательном уровне урегулировать вопросы, связанные с правовым статусом «апартаментов», «многофункциональных зданий» и возможность регистрации в них, однако в 2018 г. указанный законопроект был снят с рассмотрения после множества критических замечаний. (7)

В 2025 году правовой статус апартаментов в Российской Федерации продолжает оставаться актуальной темой, так как юридическая природа этого вида недвижимости имеет свои особенности. Интерес к данному понятию подогревается в том числе спросом на такой вид недвижимости. Для ряда покупателей это инвестиция, для других - возможность по более низкой стоимости приоб-

рести жилье (отметим, что, не являясь жилой недвижимостью, фактически апартаменты используются для проживания). (8)

Итак, на территории города Москвы имеется множество как вновь построенных нежилых объектов, так и объектов, подвергшихся реконструкции, либо работам по перепланировке, в результате которых нежилые помещения стали использоваться в целях проживания. Как правило, установленные виды разрешенного земельных участков на которых расположены указанные объекты, не предполагают возможность временного или постоянного проживания. При этом целям постоянного или временного проживания соответствуют следующие коды ВРИ:

- 2.0 (Жилая застройка);
- 4.7 (Гостиничное обслуживание).

В то время, как помещения в указанных зданиях также имеют статус «Нежилые».

Согласно федеральному закону от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается. (9)

Таким образом, действующее правовое регулирование прямо запрещает использование подобного рода нежилых помещений в целях постоянного или временного проживания, что в свою очередь квалифицируется органами муниципального земельного контроля как нарушение норм действующего законодательства с последующим применением комплекса мер гражданской и административной ответственности.

Вместе с тем 03.02.2026 Конституционный суд РФ в своем постановлении, рассматривая вопросы, связанные с регистрацией граждан по месту пребывания, пришел к выводам, которые могут существенно изменить правоприменительную практику в отношении указанной категории объектов – «апартаментов».

Так одним из ключевых тезисов указанного постановления КС РФ является, что нежилое помещение, имеющее характеристики, сходные с характеристиками квартир, не исключает возможность их использования в целях пребывания (временного проживания) граждан (в том числе при наличии прямого запрета в ФЗ от 30.03.1999 № 52-ФЗ).

Данный тезис основан на факте того, что в рассмотренном КС РФ примере нежилое помещение расположено в здании гостиницы и, что такие помещения строились в качестве номерного фонда гостиницы.

При этом на практике имеются примеры, когда апартаменты создаются в зданиях, изна-

чально строившихся не для пребывания (временного проживания) граждан, а для торговых, административных и иных целей, не связанных с пребыванием в них граждан. Например, торговые центры, объекты складского назначения, АТС и т.п.

Второй ключевой вывод, к которому пришел Конституционный суд РФ, заключается в том, что нежилые помещения, которые по характеристикам, предусмотренным проектной документацией здания, сходны с квартирами в многоквартирном доме и не входят в номерной фонд гостиниц и иных средств размещения, могут использоваться для личных, семейных, домашних, бытовых нужд, т.е. для удовлетворения потребности граждан в месте пребывания (временного проживания).

В тоже время Конституционный суд РФ, оценивая возможность проживания/пребывания в нежилых помещениях основывается на оценке проектной документации, при этом не уточняет какая именно это проектная документация (на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, перепланировку и т.д.)

Так же Конституционный суд РФ анализируя необходимые для возведения жилой застройки виды разрешенного использования земельных участков указывает, что требуется земельный участок с соответствующим видом разрешенного использования, устанавливаемым градостроительным регламентом применительно к соответствующей территориальной зоне и предполагает расчет в том числе социальной нагрузки, иной инфраструктуры, благоустройства территории и т.д.

Возведение же нежилых зданий фактически может осуществляться и в тех территориальных зонах, предусмотренных правилами землепользования и застройки, в которых не столь большое значение, как при возведении жилой застройки, имеют нормативы градостроительного проектирования, устанавливающие совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории социально значимыми объектами и объектами благоустройства и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Таким образом вольное трактование указанного судебного акта может привести к тому, что использование нежилых помещений в целях проживания возможно в любых нежилых зданиях (в том числе, торговые центры, бизнес-центры, гаражи, места общественного питания и т.д.) и при наличии любого вида разрешенного использования земельного участка.

Подводя итоги настоящего исследования и с учетом проведенного анализа можно прийти следующим выводам:

1. Конституционный суд РФ указав федеральному законодателю на необходимость внесения изменений в действующее правовое регулирование, тем самым вывел из тени значительный пласт правоотношений, связанных с созданием и использованием для проживания апартаментов, сформированный в течении многих лет, приводя его в правовое поле.
2. Позиция Конституционного суда РФ концептуально меняет понимание правового статуса нежилых зданий и помещений в них.
3. С учетом позиции Конституционного суда РФ рынок недвижимости подобного рода, который в настоящее время занимает значительную долю от общего рынка недвижимости, увеличит свой рост как в плане спроса, так и в плане стоимости подобного рода объекта.

Предметом рассмотрения Конституционным судом являлись вопросы, связанные с возможностью регистрации по месту пребывания в нежилых помещениях.

Вместе с тем, помимо вопросов, связанных с основным предметом спора, судом дана оценка правоотношениям, связанным с правовым статусом нежилых помещений (апартаментов) и возможностью проживания в них.

Исходя из этого, представляется целесообразным федеральному законодателю разработать нормативный правовой акт, устанавливающий не только понятийный аппарат нежилых помещений – «апартаментов», но и их правовой статус: начиная от их создания, вплоть до вопросов их использования для целей проживания, в том числе рассмотреть вопрос внесения изменений в федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» в части возможности использования нежилых помещений для целей проживания.

Помимо прочего, наравне с нормативным регулированием новой категории объектов недвижимости – апартаментов, очевидно требуется внесение изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

Надлежащее правовое регулирование правоотношений, связанных с возможностью проживания в нежилых помещениях и установления правового статуса категории «апартаменты», которые весьма распространены в нынешних реалиях и пользуются активным спросом у граж-

дан, повысит уровень доверия к властям, снизит социальную напряженность в указанной сфере и позволит гражданам в полном объеме реализовывать их конституционные права.

#### Список литературы:

- [1] Конституция РФ / Информационно-правовая система Консультант плюс – Текст: электронный
- [2] Федеральный закон от 31.07.2020 N 248-ФЗ (ред. от 24.06.2025) «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»/ Информационно-правовая система Консультант плюс – Текст: электронный
- [3] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) / Информационно-правовая система Консультант плюс – Текст: электронный
- [4] Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 24.12.2024) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482) / Информационно-правовая система Консультант плюс – Текст: электронный
- [5] Синцов Г.В., Прохоров А.А. Ответственность за нарушение продавцом сроков передачи апартаментов: к вопросу о защите прав потребителей // Правовые вопросы недвижимости. 2021. N 1. С. 21 - 24.
- [6] Постановление Правительства РФ от 27.12.2024 N 1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения»/ Информационно-правовая система Консультант плюс – Текст: электронный
- [7] Проект Федерального закона N 488847-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 15.06.2018)
- [8] Федорович Д.Г. К вопросу о правовом статусе апартаментов // Семейное и жилищное право. 2025. N 4. С. 32 - 34.
- [9] Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025)
- [10] Постановление Конституционного Суда РФ от 03.02.2026 N 4-П «По делу о проверке конституционности статей 2 и 3 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», а также пунктов 3, 12 и 14 Правил

регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Пиуновой Виктории Игоревны»

[11] Лунькова В. Запрет на рекламу апартаментов под видом жилья. Что это значит / В. Лунькова // РБК. Недвижимость. 2023. 24 октября.

[12] Павлова-Каткова Н. Власти объяснили запрет на апартаменты и маленькое жилье в Москве / Н. Павлова-Каткова // РБК. Недвижимость. 2023. 23 октября

#### References:

[1] Constitution of the Russian Federation/ Information and Legal System Consultant Plus - Text: electronic

[2] Federal Law of 31.07.2020 N 248-FZ (as amended by 24.06.2025) "On State Control (Supervision) and Municipal Control in the Russian Federation" /Information and Legal System Consultant plus - Text: electronic

[3] Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 N 136-FZ (as amended by 31.07.2025) / Information and Legal System Consultant plus - Text: electronic

[4] Order of Rosreestr dated 10.11.2020 N P/0412 (ed. 24.12.2024) "On approval of the classifier of types of permitted use of land plots" (Registered with the Ministry of Justice of Russia 15.12.2020 N 61482) /Information and legal system Consultant plus - Text: electronic

[5] Sintsov G.V., Prokhorov A.A. Liability for violation by the seller of the terms of transfer of the apartment: to the issue of consumer protection// Legal issues of real estate. 2021. N 1. S. 21-24.

[6] Decree of the Government of the Russian Federation of 27.12.2024 No. 1951 "On approval of the Regulation on the classification of accommodation facilities" /Information and legal system Consultant plus - Text: electronic

[7] Draft Federal Law No. 488847-7 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation for the Purpose of Regulating the Legal Status of Multifunctional Houses and Residential Apartments" (as amended by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation, text as of 15.06.2018)

[8] Fedorovich D.G. On the issue of the legal status of apartments//Family and housing law. 2025. N 4. S. 32-34.

[9] Federal Law of 30.03.1999 N 52-FZ (ed. 26.12.2024) "On the Sanitary and Epidemiological Well-being of the Population (amended and supplemented, entry effective from 01.09.2025)

[10] Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation of 03.02.2026 N 4-P "In the case of checking the constitutionality of Articles 2 and 3 of the Law of the Russian Federation" On the right of citizens of the Russian Federation to freedom of movement, choice of place of stay and residence within the Russian Federation" as well as paragraphs 3, 12 and 14 of the Rules for registration and removal of citizens of the Russian Federation from registration at the place of stay and at the place of residence within the Russian Federation in connection with the complaint of citizen Piunova Victoria Igorevna"

[11] Lunkova V. Ban on advertising apartments under the guise of housing. What does this mean/V. Lunkova//RBC. Real estate. 2023. October 24.

[12] Pavlova-Katkova N. The authorities explained the ban on apartments and small housing in Moscow/N. Pavlova-Katkova//RBC. Real estate. 2023. October 23



**ЮРКОМПАНИ**

[www.law-books.ru](http://www.law-books.ru)

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»  
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.