

Жилое и нежилое: квартира и апартаменты



В первую очередь следует определить, что помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан.

Жилые помещения должны удовлетворять здоровому и безопасному проживанию, отвечать санитарным нормам

и требованиям по площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальное, здоровое проживание людей.

Таким образом, жилое помещение должно отвечать следующим требованиям:

- представлять собой изолированное помещение, - являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

- быть пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать санитарным, техническим нормам.

Согласно ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

В последнее время широкое распространение получили так называемые апартаменты. Внешне они могут быть очень похожи на квартиры: также иметь несколько комнат, кухню, санузел, выходить в подъезд.

Однако следует отметить, что жилищное законодательство не предусматривает такого понятия, как апартаменты, на основании чего апартаменты можно отнести к нежилым помещениям, которые не предназначены для постоянного проживания граждан, поэтому могут быть только местом их временного пребывания, как, к примеру, гостиничные номера

Апартаменты, в отличие от квартир, могут быть расположены в административно-деловых и торговых центрах (комплексах), в которых расположены, в том числе офисы и торговые объекты.

С учетом изложенного можно сделать вывод о том, что апартаменты - это нежилые помещения, относящиеся к местам временного размещения (пребывания) граждан, не предназначенные для их постоянного проживания (что впрочем, не мешает проживать в них долгое время), однако поскольку апартаменты – это нежилое помещение, то в них невозможно зарегистрироваться по месту жительства, что влечет за собой определенные последствия.

Именно отсюда возможны проблемы с устройством детей в детские сады, школы. Более того, если при строительстве жилых домов должны соблюдаться правила по оборудованию детских площадок, обеспеченности местами в детских садах и школах, то в случае с апартаментами такие правила не применяются.