

РЕГИСТРАЦИЯ В АПАРТАМЕНТАХ

Вниманию руководителей, сотрудников юридических и финансовых служб компаний-застройщиков, а также всех, кто приобрел или планирует приобрести апартаменты, не входящие в состав гостиничного фонда

Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает, что Конституционный Суд РФ принял Постановление от 03.02.2026 № 4-П, которым разрешена временная регистрация граждан в апартаментах, сходных с квартирами и не входящих в номерной фонд гостиниц или иных средств размещения.

Проблема

Владельцы апартаментов (нежилых помещений) не могли в них зарегистрироваться по месту пребывания, так как правила предусматривали регистрацию только для жилья (на основании заявлений самих граждан) или гостиниц (через организацию, управляющую объектом, – обычно гостиничного оператора).

Комментарий «Пепеляев Групп»

Конституционный Суд решил, что невозможность регистрации в апартаментах нарушает права граждан на свободу выбора места пребывания и пользование своей собственностью.

Предметом рассмотрения стали: нормы Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (абзац седьмой ст. 2), а также Правила регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ (п. 12 и 14).

Основные выводы Конституционного Суда:

1. Признал нормы неконституционными в части, запрещающей регистрацию по месту пребывания в апартаментах, похожих на квартиры.
2. Обязал законодателя и Правительство РФ создать соответствующий механизм.

3. Установил правила переходного периода: разрешена регистрация по месту пребывания в нежилых помещениях, сходных по своим характеристикам с квартирами в многоквартирном доме и не входящих в номерной фонд средств размещения, при условии предоставления документов, подтверждающих строительство соответствующего здания как предназначенногодля пребывания граждан, а также пригодность конкретного нежилого помещения в нем, как сходного по характеристикам с квартирой в многоквартирном доме, именно для такого его использования. Регистрацию будут проводить органы МВД в общем порядке.

Ограничения применения позиции Конституционного Суда:

- разрешена только временная регистрация (по месту пребывания). Постоянная регистрация в апартаментах («по месту жительства») по-прежнему невозможна;
- могут быть зарегистрированы собственники апартаментов и члены их семей при подтверждении семейных отношений или близкого родства;
- решение не уравнивает апартаменты с жильем в вопросах налогообложения, коммунальных тарифов, градостроительного регулирования;
- регистрация в апартаментах не влечет обязанности государства обеспечивать территорию полноценной социальной инфраструктурой (как для жилых зон);
- законодатель вправе уточнить регулирование: ввести дополнительные требования к апартаментам, особенности порядка регистрации в них.

Комментарий «Пепеляев Групп»

Постановление особенно важно для застройщиков, так как легитимизирует использование апартаментов, не включенных в гостиничный фонд, для фактического проживания и устраняет одно из основных юридических препятствий для покупателей. Срок временной регистрации может быть любым – от нескольких дней до нескольких лет – и неоднократно продлеваться.

О чем подумать, что сделать

Существует риск, что будут введены дополнительные требования к минимальным площадям, планировкам, инженерным системам для возможности регистрации, что увеличит затраты застройщиков.

Важно учитывать Постановление КС РФ при проектировании апартаментов, поскольку акцент сделан на характеристиках, «сходных с квартирой» (изолированность, планировка, мини-кухня, санузел), которые будут проверять для регистрации. Необходимо сформировать для

каждого объекта и передавать покупателям пакет документов, подтверждающих пригодность здания и конкретного помещения для пребывания граждан (проектная декларация, особенности планировки), – они понадобятся для регистрации.

Рекомендуется проявлять осторожность в рекламе: нельзя обещать постоянную «прописку».

Помощь консультанта

«Пепеляев Групп» обладает обширным опытом юридической поддержки бизнеса при реализации строительных проектов. Наши специалисты готовы оказать необходимую юридическую помощь застройщикам.

Контактная информация



Сергей Сосновский
Партнер

s.sosnovsky@pgplaw.ru



Ксения Куликова
Старший юрист