

---

# Апартаменты



Синельникова Екатерина

Руководитель бизнеса ипотечного  
кредитования и расчетов по сделкам с  
недвижимостью

# Апартаменты в России



Нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания;



Апартаменты продаются в административных зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы



# Финансовые отличия апартаментов от квартир

---

- Стоимость эксплуатационных расходов. Тарифы для апартаментов рассчитываются как для коммерческого помещения;
- Нельзя оформить субсидии на оплату ком. услуг;
- Нельзя воспользоваться льготами, регламентированными ЖК;
- Невозможно получить налоговый вычет на имущество ФЛ;
- Налогообложение выше на 20-25% по сравнению с квартирой;
- УК сама устанавливает тарифы, может их значительно завышать по сравнению с УК в жилых домах



# Правовые отличия апартаментов от квартир

---

- Нет возможности оформлять регистрацию по месту жительства;
- Нет обязательств застройщика по благоустройству придомовой территории;
- Не распространяются нормы СанПиН;
- Соседство с проходными офисными помещениями;
- S апартаментов не должна  $< 40$  м<sup>2</sup>, а количество комнат – 2 и более, обязательным считается наличие санузла и кухни

---

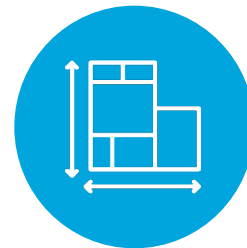
# Привлекательность апартаментов для клиентов



Низкая  
цена



Интересные  
локации



Свобода при  
планировках



Доходная  
инвестиция



Развитая  
инфраструктура вокруг



Удачное  
соседство

# Почему Банк не охотно работает с апартаментами?



Реализация жилья  
проблемного  
заемщика

Сложнее стандартных объектов  
недвижимости



Рисковый портрет  
заемщика, как  
инвестора

Нет высокой ценности для  
сохранения объекта

Предлагаем обменяться мнениями

