

РЕГИСТРАЦИЯ В АПАРТАМЕНТАХ И НОВАЯ НАЛОГОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ: КАК РЕШЕНИЕ КС И РОСТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ МЕНЯЮТ РЫНОК

Рынок недвижимости в 2026 году оказался на пересечении сразу двух важных правовых тенденций: с одной стороны, Конституционный суд РФ фактически легализовал возможность временной регистрации в апартаментах, с другой — новая кадастровая оценка объектов недвижимости привела к заметному росту налоговой нагрузки, особенно в премиальном сегменте.

Эти изменения затрагивают как владельцев апартаментов, так и собственников дорогих квартир, поэтому требуют переоценки инвестиционных и юридических рисков.

Разберёмся, что именно изменилось и какие последствия эти новшества имеют для рынка и граждан.

РЕГИСТРАЦИЯ В АПАРТАМЕНТАХ: ЧТО ИМЕННО РАЗРЕШИЛ КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД

В чем заключалась проблема

По своему юридическому статусу **апартаменты относятся к нежилым помещениям.** Несмотря на фактическое проживание граждан, **регистрация по месту пребывания в них долгое время оставалась спорной:** одни подразделения МВД оформляли её, другие — отказывали.

Отсутствие единой правовой позиции создавало неопределённость как для собственников, так и для покупателей, особенно тех, кто приобретал апартаменты для проживания.

Позиция Конституционного суда РФ

В постановлении от **3 февраля 2026 года** КС РФ указал, что полный запрет на временную регистрацию в нежилых помещениях, которые фактически используются для проживания и сопоставимы с квартирами, нарушает конституционные права граждан.

До внесения изменений в законодательство суд установил временный порядок регистрации по месту пребывания:

- регистрацию по месту пребывания осуществляет орган регистрационного учета по заявлению лица в том же порядке, что и для жилых помещений;
- зарегистрироваться могут собственники и их близкие родственники при письменном согласии собственника и документальном подтверждении родства;
- к стандартным документам нужно приложить копии документов, подтверждающих пригодность здания и конкретного нежилого помещения для проживания.

Однако на данный момент единый перечень документов, подтверждающих возможность проживания в апартаментах, не установлен.

Как правило, используется разрешительная документация на строительство и эксплуатацию объекта, из которой следует его предназначение для пребывания граждан. Эксперты также допускают, что МВД может применять модель, аналогичную регистрации в дачных домах — с предоставлением технического заключения о пригодности помещения для проживания.

При этом постоянная регистрация («прописка») по-прежнему невозможна, а статус апартаментов как нежилых помещений не изменился.

Что это значит для собственников и рынка:

- появилась легальная возможность временной регистрации;
- снизились риски штрафов за отсутствие регистрации;
- регистрация может использоваться для голосования, получения пенсии и иных базовых процедур.

Ограничения, которые важно учитывать:

- регистрация не даёт автоматического доступа к социальной инфраструктуре (школы, детсады, льготы);
- зарегистрировать арендаторов по действующей редакции постановления нельзя;
- процедура может потребовать дополнительных расходов на экспертизу помещения.

Таким образом, решение Конституционного суда является **компромиссным**: апартаменты получили элемент «квазижилого» статуса, но экономические различия с квартирами сохранены — в том числе через налоговую нагрузку.

КАДАСТРОВАЯ ПЕРЕОЦЕНКА И НАЛОГ НА «РОСКОШЬ»

Параллельно с решением КС РФ рынок столкнулся с другой тенденцией — **существенным ростом кадастровой стоимости недвижимости**.

С 1 января 2026 года вступили в силу обновленные значения кадастровой стоимости недвижимости в Москве на основании проведенной в 2025 году плановой кадастровой оценки.

По данным экспертов, кадастровая стоимость жилья в Москве увеличилась на 23%, а в элитных домах — более чем на 40%. Именно эти показатели будут использоваться при расчёте налога на имущество физических лиц.

Как формируется налог

Ставка налога на имущество зависит от кадастровой стоимости объекта. В Москве действует прогрессивная шкала, и для объектов стоимостью свыше **300 млн.** рублей применяется повышенная ставка — **2%**.

Тем не менее, порог в 300 млн. рублей не индексировался с 2015 года. В результате всё больше объектов премиального сегмента автоматически попадает в категорию «роскошной» недвижимости.

Что изменилось на практике после пересмотра кадастровой стоимости:

- даже не самые «элитные» квартиры площадью 160–230 м² в центральных районах Москвы могут превышать порог в 300 млн. рублей;
- если установленный лимит не повысят, то уже в 2027 году собственникам премиальных объектов будут предъявлены к уплате повышенные суммы имущественного налога.

При этом действует ограничение: рост суммы налога для физических лиц не может превышать 10% в год, что смягчает резкие скачки платежей.

Таким образом, перед приобретением объектов премиального сегмента рекомендуется **заранее моделировать налоговую нагрузку на несколько лет вперёд**, поскольку рост кадастра может изменить экономику владения.

ЧЕМ МЫ МОЖЕМ БЫТЬ ПОЛЕЗНЫ

- Правовой анализ объектов недвижимости и оценка возможности регистрации;
- Подготовка правовых заключений о рисках приобретения объектов недвижимости;
- Налоговый аудит объектов и прогноз налоговой нагрузки;
- Сопровождение взаимодействия с контролирующими и регистрирующими органами;
- Представление интересов доверителей в спорах с госорганами.

10.03.2026 г.

С наилучшими пожеланиями,
Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»

Контакты:



Кадетов Александр,
партнер, адвокат, руководитель практики
«Недвижимость и строительство»
Kadetov@y-p.ru 8 903 671 16 17