

Гостиничный бизнес в многоквартирном доме

Научный руководитель – Матвеева Мария Витальевна

Булавчик Елизавета Вячеславовна

Студент (бакалавр)

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», Факультет права, Москва, Россия

E-mail: evbulavchik@edu.hse.ru

В данной работе поднимается проблема ведения гостиничного бизнеса в многоквартирном доме. Вопрос актуален, поскольку Федеральным законом [1] в статью 17 ЖК внесены поправки, прямо запрещающие размещения гостиниц в жилых помещениях, которые вступят в силу с 1 октября 2019 года.

Данный сегмент бизнеса нуждается в более подробном нормативном регулировании уже давно. Ожидается, что изменения послужат повышению качества существующих гостиниц, уменьшению числа нарушений прав и интересов соседей, надлежащему регистрационному учету граждан. Некоторые специалисты высказывают ряд опасений. Существование хостелов - общемировая и положительно оцениваемая [2] практика, особенно в условиях недостаточного количества средств размещения. Многие считают, что нововведения нанесут серьезный вред внутреннему туризму [3], приведут к тому, что легальный бизнес уйдет из этой сферы [4].

В статье произведен анализ понятия и видов гостиниц [5]. Наиболее интересными видится регулирование хостелов, как наиболее распространенных видом гостиниц в многоквартирных домах, и апартаментов. Примечательно, что действующее законодательство, регулирующее деятельность хостелов, прямо указывает на необязательность перевода жилого помещения в нежилое для правомерности деятельности хостелов, что на сегодняшний день противоречит измененной редакции ЖК [6]. Проведенный анализ правового статуса апартаментов говорит о неоднообразном понимании данного термина. В ходе правового и фактического анализа рынка недвижимости было выявлено три варианта толкования. Во-первых, как вид недвижимого имущества, при этом жилищное законодательство не предусматривает такого понятия, но судебная практика относит к нежилым помещениям, непредназначенным для постоянного проживания граждан (могут быть только местом временного пребывания) [7]. На данные объекты не распространяются нововведения, поэтому их собственникам не стоит беспокоиться о своем гостиничном бизнесе. Во-вторых, это одна из высших категорий номеров в гостиницах, что закреплено в Постановлении Правительства РФ от 16.02.2019 N 158 "Об утверждении Положения о классификации гостиниц" [8]. Гостиницу по умолчанию располагаются в нежилых помещениях, поэтому для них действует аналогичный предыдущему вывод. В-третьих, в обиходном плане Апартаменты - это квартиры или комнаты, которые сдаются посуточно, названные таковыми предпринимателями. При этом если квартира не содержит номеров, в нее не заселяют группы людей - она не может считаться гостиницей, а деятельность их владельцев законна с точки зрения ЖК. Посуточная и длительная аренда таких квартир называется наймом (вид арендных отношений), где гостиничные услуги как таковые отсутствуют. При этом название Апартаментами хостелов, в которых предлагаются не только койка-место, но и отдельные комнаты, сдаваемые посуточно и регулярно и предоставляющие гостиничные услуги, не освобождаются от обязанности перевода помещения в нежилое. Таким образом, несмотря на изменения, продолжение отельного бизнеса в многоквартирных домах

возможно, но связано обязательными административными процедурами и сопровождается дополнительными финансовыми затратами.

Однако несмотря на все цели введения законодательных изменений, специалисты предполагают, что не только останется ряд проблем, но и появятся новые. В частности, открыт вопрос коммуналок: часто огромные площади нельзя перевести в нежилое помещение (высокая этажность; исторические здания, не подлежащие переоборудованию). Также решение проблемы соседей не очевидно, поскольку наибольшие неудобства и проблемы вызывали нелегальные субъекты, а официально действующие предприниматели, наоборот, нередко принимали участие в облагораживании внутренней и внешней территории, делали ремонты.

Автором высказаны следующие предложения: убрать коллизию ГОСТов и законодательства, уменьшить длительность процесса перевода жилых помещений в нежилой фонд, что способствует скорейшей адаптации реформы в реалии. Предложено установить упрощенный режим перевода помещения из жилого в нежилое для тех юридических лиц и ИП, которые работают официально, или продлить для них каникулярный период.

Таким образом, может быть уничтожен целый вид бизнеса, который создавал конкуренцию на рынке гостиничных услуг и стимулировал классические гостиницы, снижать цену. При этом соответствие изменений таким принципам предпринимательского права как свобода договора и свобода предпринимательской деятельности ставится под угрозу, однако делать выводы будет возможно только после того, когда мы увидим на практике реализацию рассматриваемых изменений. На сегодняшний момент есть варианты сохранения бизнеса, но они зачастую связаны с финансовыми затратами и определенными административными неудобствами, а по оставшимся проблемным вопросам разъяснений не получено.

Следует прогнозировать появление способов обхода запрета, например, через использование договоров краткосрочного (в том числе посуточного) найма жилого помещения, так как по результатам проведенного исследования выяснилось, что грань между понятиями очень тонкая.

Именно поэтому имеет смысл продолжить развитие правового регулирования найма жилого помещения, в особенности краткосрочного. Необходимы новые актуальные разъяснения для формирования единой судебной практики и установления правовой определенности.

Предположительно, в дальнейшем такие изменения могут коснуться любого бизнеса, в частности распространённых магазинов («шоурумы») и оказание услуг красоты в квартире жилого дома.

Данные изменения вряд ли стоит расценивать однозначно: получая все преимущества для жильцов многоквартирных домов, новелла не дает ясности по многим аспектам, а также может привести к уходу в тень легально работающего бизнеса, повысить стоимость оказываемых гостиничных услуг, и даже сократить число туристов, выбирающих экономные способы размещения.

Источники и литература

- 1) Федеральный закон от 15.04.2019 N 59-ФЗ "О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации"
- 2) Статья: Хостелы: проблемы правового регулирования (Суслова С. И.) ("Туризм: право и экономика", 2016, N 2)

- 3) Статья: Правовой режим жилого помещения (Куцина С.) ("ЭЖ-Юрист", 2016, N 28)
- 4) Эксперт: запрет на хостелы в жилом фонде приведет к уходу туристов в частный сектор // ТАСС URL: <https://tass.ru/ekonomika/6202352> (дата обращения: 26.08.2019).
- 5) Постановление Правительства РФ от 16.02.2019 N 158 "Об утверждении Положения о классификации гостиниц"
- 6) "ГОСТ Р 56184-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.10.2014 N 1393-ст)
- 7) Ситуация: Что такое апартаменты и чем они отличаются от квартиры? ("Электронный журнал "Азбука права", 2019)
- 8) Приложение N 3 к Положению, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.02.2019 N 158
- 9) "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.07.2019)
- 10) Постановление Правительства РФ от 09.10.2015 N 1085 (ред. от 18.07.2019) "Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации"