

Кадастровая палата разъяснила правила размещения хостелов в жилых домах

С 1 октября открывать гостиницы и хостелы в помещении МКД можно только после его перевода в нежилой фонд

С сегодняшнего дня (01.10.2019) открыть хостел в обычной квартире будет невозможно. В Жилищный кодекс РФ внесены поправки, запрещающие размещение гостиниц в жилых помещениях. Такие новшества призваны обезопасить жильцов многоквартирных домов и предотвратить появление новых «проблемных» хостелов. Эксперты Кадастровой палаты рассказали, пропадут ли гостиницы и хостелы из многоквартирных домов и как проверить легальность хостела по соседству.

Изменения, внесённые в ст. 17 Жилищного кодекса РФ, запрещают использовать жилые помещения (квартиры и частные дома) для размещения гостиниц и предоставления гражданам гостиничных услуг. Как отмечает **эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко**, ранее отсутствовало законодательное ограничение на оказание гостиничных услуг в таких помещениях. *«Поэтому нередко квартиры использовались в том числе и для размещения хостелов – небольших гостиниц, похожих на общежития. Теперь оказывать гостиничные услуги в обычной квартире невозможно: мини-предприятия гостиничного бизнеса можно организовать исключительно в нежилом фонде, — говорит эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко. — Однако запрет на размещение хостелов в жилых домах не подразумевает ликвидации права собственника квартиры или домика сдать его в наём. Заключив с жильцом договор найма, правообладатель может сдать жилое помещение на любой срок».*

Согласно исследованиям Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), большинство россиян (70%) уверены, что хостелы по соседству беспокоят жителей многоквартирных домов. Основные страхи и претензии граждан связаны с отсутствием отдельного входа в хостел: в общих коридорах можно встретить большое число незнакомых людей, которые к тому же часто нарушают общественный порядок и не несут за это никакой ответственности.

«Раньше жильцы, недовольные подобным соседством, могли повлиять на что-то только через долгие судебные разбирательства. Теперь же главный фактор риска — отсутствие отдельного входа — является принципиальным. Постояльцы хостела больше не смогут попасть в подъезд многоквартирного дома, у них будет отдельная дверь, ведущая непосредственно в гостиницу. И даже если хостел расположен выше первого этажа, его владельцам придётся организовать

безопасную лестницу, не нарушив при этом общий архитектурный облик дома. Таковы правила нежилых помещений. Кроме того, нежилое помещение может находиться выше первого этажа только в том случае, если все помещения, расположенные под ним, тоже являются нежилыми. Исходя из практики: мало кто решается открывать гостиницы и другие коммерческие объекты на 3 этаже и выше»,— дополняет **эксперт Кадастровой палаты Пермского края Ольга Котова**.

Поправки не запрещают размещение хостелов в МКД вообще, они лишь ограничивают их расположение — только в помещениях нежилого назначения. Теперь прежде чем открыть хостел, придётся оборудовать его отдельным входом, звукоизоляцией, сигнализацией, сейфами, средствами для уборки и санитарной очистки номеров, а также приборами пожарной безопасности. Придётся выписать из такого помещения всех жильцов, убедиться в том, что под помещением нет жилых квартир, получить в свою поддержку большинство голосов на общем собрании многоквартирного дома и заручиться письменным согласием каждого владельца примыкающих помещений.

Перевести квартиру в нежилое помещение — значит не только получить в местной администрации разрешение на такой перевод, но и внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) соответствующие изменения. В записях ЕГРН назначение помещения должно быть указано как «нежилое». Проверить это несложно — данная характеристика объекта недвижимости отображается в любой общедоступной выписке из ЕГРН, например, в выписке об объекте или об основных характеристиках и зарегистрированных правах. *«Если у кого-то из жильцов возникло подозрение на то, что в квартире по соседству располагается гостиница, сначала стоит уточнить назначение используемого помещения, а уже потом направлять жалобы в надзорный орган»,* — говорит **Надежда Лещенко**.

В Пермском крае учтено около **56 тыс.** многоквартирных домов, и уже никого не удивляет, что в большинстве из них обычные квартиры соседствуют с офисами, магазинами, аптеками, гостиницами, барами и другими нежилыми помещениями. Однако перечень объектов, которые закон запрещает размещать даже в нежилом помещении многоквартирного дома, постоянно расширяется. Не так давно в правительстве страны поддержали законопроект о запрете продажи алкоголя в расположенных в жилых домах барах и кафе, чьи залы менее 20 квадратных метров. Напомним, сегодня закон уже запрещает организовывать в жилом доме магазины красок, фейерверков, синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел, специализированные рыбные магазины, учреждения и магазины ритуальных услуг, бани и сауны, прачечные и химчистки, а также заведения, работающие после 23 часов, и общественные туалеты.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской

Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. осуществляет выездной приём документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учёт, приём запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также курьерскую доставку готовых документов; 3. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 4. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 5. выдаёт квалифицированные сертификаты электронной подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru