

## **Реализация принципов предпринимательского права на примере ведения гостиничного бизнеса в многоквартирном доме**

В данной работе поднимается проблема ведения гостиничного бизнеса в многоквартирном доме, на примере которой будут раскрыты такие принципы предпринимательского права как сочетание частных и публичных интересов, а также рассмотрено как закрепление в законе нормы, соответствующей данному принципу и во имя его, на практике может не привести к желаемым целям. Речь пойдет о запрете размещения гостиниц в многоквартирных домах, который был введен недавно в связи с многочисленными жалобами соседей.

Вопрос ведения гостиничного бизнеса в многоквартирном доме актуален, поскольку Федеральным законом<sup>1</sup> в статью 17 ЖК РФ внесены поправки, прямо запрещающие размещения гостиниц в жилых помещениях, которые вступят в силу с 1 октября 2019 года. В работе будет рассмотрен вопрос соответствия изменений таким принципам предпринимательского права как свобода предпринимательской деятельности и свобода договора. Также будут исследованы другие проблемные аспекты: что имеет в виду законодатель под «гостиницами» и относим ли мы к данному термину мини-отели, хостелы, апартаменты, а также изменится ли как-то институт сдачи недвижимости в наем, в частности, краткосрочный.

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 и ряд опасений. Так, существование хостелов – общемировая и положительно оцениваемая многими практика, тем более в условиях недостаточного количества средств размещения на территории российских регионов<sup>2</sup>. Многие считают, что нововведения нанесут серьезный вред внутреннему туризму<sup>3</sup>.

В соответствие с новой редакцией закона «не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц... Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг». Терминам «гостиница» и «гостиничные услуги» дано определение в действующем российском законодательстве,

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 15.04.2019 № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2019. № 16. Ст. 1822.

<sup>2</sup> Сулова С. И. Хостелы: проблемы правового регулирования. Туризм: право и экономика, 2016, № 2, с. 112-116

<sup>3</sup> Куцина С. И. Правовой режим жилого помещения. ЭЖ-Юрист, 2016, № 28

однако понятия описаны очень абстрактно<sup>4</sup>. По мнению Л. В. Санниковой<sup>5</sup>, в основе гостиничной услуги находится предоставление помещения для временного проживания, а остальные услуги рассматриваются как дополнительные. Более продуманной кажется позиция Е. Л. Писаревского<sup>6</sup>. Он рассматривает договор о предоставлении гостиничных услуг в качестве смешанного, с элементами договора коммерческого найма и договора возмездного оказания услуг. В пользу смешанной природы договора высказывается и профессор М. И. Брагинский, полагая, что, к примеру, услуги по хранению могут выступать одним из элементов<sup>7</sup>.

Попробуем разобраться, что российский законодатель относит к гостиницам. В соответствии с новым Постановлением Правительства<sup>8</sup>, термин включает отель, апартаменты, хостел, санаторий, базу отдыха, мотель, фермерский гостевой дом, горный приют, акватель (гостиница на воде, переоборудованная из стационарного плавучего транспортного средства). Наиболее интересными видится регулирование хостелов, как наиболее распространенных видов гостиниц в многоквартирных домах, и апартаментов. Актуален ГОСТ Национальный стандарт РФ, где дано определение хостелу, установлены требования, в том числе безопасности, и перечислены необходимые в таком типе размещения услуги<sup>9</sup>. При этом п. 4.1 не требует переводить жилое помещение в нежилое, что на сегодняшний день противоречит измененной редакции ЖК РФ.

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)<sup>10</sup>. 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 № 158 «Об утверждении

---

<sup>4</sup> Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»// СЗ РФ. 1996. № 49. Ст. 5491(в ред. от 03.07.2019).

<sup>5</sup> Санникова Л. В. Услуги в гражданском праве России. М.: Волтерс Клувер, 2006. с. 89 - 90.

<sup>6</sup> Писаревский Е. Л. Договор на предоставление гостиничных услуг // Юрист. 2001. № 1. с. 41.

<sup>7</sup> Брагинский М. И. Договор хранения. М.: Статут, 1999. с. 152.

<sup>8</sup> Постановление Правительства РФ от 16.02.2019 № 158 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц»// СЗ РФ. 2019. № 8. Ст. 786.

<sup>9</sup> «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 № 1393-ст)

<sup>10</sup> Что такое апартаменты и чем они отличаются от квартиры? / Электронный журнал Азбука права // <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=88359#08102194982589219> (дата обращения 10.09.2019).

Положения о классификации гостиниц»<sup>11</sup>. Гостиницы 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 название апартаментами хостелов, в которых предлагаются не только койка-место, но и отдельные комнаты, сдаваемые посуточно и регулярно и предоставляющие гостиничные услуги, не освобождают от обязанности перевода помещения в нежилое.

В средствах массовой информации недавно распространились сведения о полном запрете на сдачу квартир рассматриваемыми законодательными изменениями. Данный вывод не является юридически обоснованным. Стоит отметить, что сегодня гарантируется конституционное право человека распоряжаться своим правом собственности, сдавать поквартирно/покомнатно квартиру, а также действуют такие принципы предпринимательского права как свобода предпринимательской деятельности и свобода договора. С другой стороны, достаточно ли просто бизнесменам заменить название хостел/отель на сдачу квартиры по договору краткосрочного коммерческого найма для обхода закона? Видится, что это будет притворной сделкой, прикрывающей гостиничные услуги, или злоупотреблением правом распоряжаться своим имуществом. Но в законе на данный момент отсутствует эта грань между наймом жилья на несколько месяцев, видимо являющимся краткосрочным коммерческим наймом, а сдача посуточно – предоставлением гостиничных услуг, которая могла бы сделать правоприменение более ясным и однозначным. Учитывая, что проверки исполнения нового законодательства только начинаются, а конкретной судебной практики по таким делам еще не накопилось не приходится говорить о ясности данного аспекта права. «По мнению специалистов, надзорные органы будут вести себя, оглядываясь на точку зрения региональной власти: если субъекту РФ необходимо развивать туризм, то и жесткие проверки не стоит ждать»<sup>12</sup>. Это является предположением, а с юридической точки зрения хочется сказать, что вопросы разграничения краткосрочного найма жилья и гостиничных услуг не до конца проработаны и требуют серьезного внимания законодателей.

На сегодняшний момент наиболее продуманным кажется определение Всемирной Торговой Организации: гостиница – это коллективное средство размещения, с возможностью поселения нескольких групп чужих людей, включающее в себя определенное количество номеров, имеющее единое руководство, предоставляющее набор услуг (минимум – заправку постелей, уборку номера и санузла) и сгруппированное в классы и категории в

---

<sup>11</sup> Приложение № 3 к Положению, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.02.2019 № 158 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц»// СЗ РФ. 2019. № 8. Ст. 786.

<sup>12</sup> Новый закон о хостелах: будет ли он исполняться? / Ifacademy // <https://ifacademy.ru/sphere/post/novyi-zakon-o-hostelah-budet-li-on-ispolnyatsya> (дата обращения: 25.10.2019).

соответствии с предоставляемыми услугами и оборудованием номеров<sup>13</sup>. Таким образом, для разграничения предлагаем оценивать критерии руководство и предоставляемые услуги.

Предоставление гостиничных услуг разрешено в нежилых помещениях. В соответствие с главой 3 ЖК РФ предусмотрена процедура перевода жилого помещения в нежилое. Необходимо, в первую очередь, удостовериться в соответствии спорного объекта недвижимости условиям перевода, закрепленными в ст. 22 ЖК РФ: помещение принадлежит на праве собственности, расположено на первом этаже здания или ниже расположены нежилые помещения; помещение имеет отдельный вход, изолированный от лестничных площадок, входа в подъезд и иных помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям или существует возможность его построить; в помещении никто не зарегистрирован и не проживает и оно не обременено правами иных лиц; помещение не расположено в наемном доме социального использования, а также в нем не осуществляется и не планируется религиозная деятельность.

Стоит учесть еще одну новеллу: Правительство утвердило положение об обязательной классификации гостиниц по системе звезд, уже с июля 2019 года запрещено вести бизнес без такой классификации.<sup>14</sup> Процедура следующая: направить в аккредитованную организацию заявку на заключение с ней договора о проведении классификации; получить от нее подписанный проект договора с расчетом платы за классификацию (в течение 10 рабочих дней со дня получения заявки); оплатить проведение классификации; во время выездной экспертной оценки предоставить необходимые документы; получить свидетельство. Таким образом, кроме перевода помещения в нежилое, необходимо получить свидетельство о присвоении категории по предусмотренной системе классификации гостиниц.

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.

---

<sup>13</sup> Туристическая библиотека/ Сенин В.С. Организация международного туризма // URL: [http://tourlib.net/books\\_tourism/senin03.htm](http://tourlib.net/books_tourism/senin03.htm) (дата обращения: 10.09.2019).

<sup>14</sup> Постановление Правительства РФ от 16.02.2019 № 158 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» // СЗ РФ. 2019. № 8. Ст. 786.

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.

По результатам проведенного исследования могут быть предложены следующие законодательные изменения. В первую очередь необходимо убрать коллизию ГОСТов и законодательства для ликвидации правовой коллизии. В административной части следует рассмотреть вопрос уменьшения длительности процесса перевода жилых помещений в нежилой фонд, так как только срок для принятия уполномоченным органом решения о переводе жилого помещения в нежилое может составлять 45 дней с момента сдачи всех документов. Такие изменения способствуют скорейшей адаптации реформы в реалии. Возможно, стоит установить упрощенный режим перевода помещения из жилого в нежилое для тех юридических лиц и ИП, которые работают официально, или продлить для них каникулярный период.

Что касается прогнозов, возможно 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. 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 распространенных магазинов (так называемые шоурумы) и оказание услуг красоты в квартире жилого дома.

### **Список использованной литературы:**

#### *Нормативно-правовые акты:*

1. «ГОСТ Р 56184-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Приложение № 3 к Положению, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.02.2019 № 158 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц»// СЗ РФ. 2019. № 8. Ст. 786.
2. Постановление Правительства РФ от 16.02.2019 № 158 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» // СЗ РФ. 2019. № 8. Ст. 786.

3. Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.10.2014 № 1393-ст)
4. Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»// СЗ РФ. 1996. № 49. Ст. 5491(в ред. от 03.07.2019).
5. Федеральный закон от 15.04.2019 № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2019. № 16. Ст. 1822.

*Библиография:*

1. Сулова С. И. Хостелы: проблемы правового регулирования. Туризм: право и экономика, 2016, № 2, с. 112-116
2. Куцина С. И. Правовой режим жилого помещения. ЭЖ-Юрист, 2016, № 28
3. Санникова Л. В. Услуги в гражданском праве России. М.: Волтерс Клувер, 2006. с. 89 - 90.
4. Писаревский Е. Л. Договор на предоставление гостиничных услуг // Юрист. 2001. № 1. с. 41.
5. Брагинский М. И. Договор хранения. М.: Статут, 1999. с. 152.
6. Что такое апартаменты и чем они отличаются от квартиры? / Электронный журнал Азбука права // <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЛ&n=88359#08102194982589219> (дата обращения 10.09.2019).
7. Новый закон о хостелах: будет ли он исполняться? / Ifacademy // <https://lfacademy.ru/sphere/post/novyi-zakon-o-hostelah-budet-li-on-ispolnyatsya> (дата обращения: 25.10.2019).
8. Туристическая библиотека/ Сенин В.С. Организация международного туризма // URL: [http://tourlib.net/books\\_tourism/senin03.htm](http://tourlib.net/books_tourism/senin03.htm) (дата обращения: 10.09.2019).