

Кадастровая палата разъяснила действие закона о запрете размещения хостелов в квартирах



С 1 октября в России в жилом фонде нельзя будет размещать хостелы

1 октября вступает в силу закон № 59-ФЗ от 15.04.2019, который вносит изменения в Жилищный кодекс РФ, де факто запрещающие размещение гостиниц в жилых домах. Поправки направлены на обеспечение прав жильцов многоквартирных домов и борьбу с «проблемными» хостелами. Эксперты Федеральной кадастровой палаты разъяснили действие нового закона и рассказали, как проверить назначение помещения.

Новый закон вносит изменения в Жилищный кодекс РФ, которые запрещают использование жилых помещений (квартир и частных домов) для размещения гостиниц и предоставления гражданам гостиничных услуг. Проблемными часто становились хостелы в многоквартирных домах, в которых не соблюдались требования по ограничению шума, чистоте и т.п. Жильцам других квартир, недовольных таким соседством, приходилось добиваться закрытия хостела через суд.

Ранее отсутствовало законодательное ограничение на оказание гостиничных услуг в жилых помещениях многоквартирных домов, отмечает **эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко**

. Поэтому квартиры использовались в том числе и для размещения хостелов – небольших гостиниц, похожих на общежития.

Данный закон не запрещает хостелы как вид гостиниц вообще. Он ограничивает их расположение: теперь они могут находиться только в помещениях нежилого назначения. С 1 октября хостелы должны иметь отдельный вход и быть оборудованы звукоизоляцией, сигнализацией, сейфами, соответствовать требованиям пожарной безопасности. Хостелы должны размещаться на первых этажах. Расположение выше допустимо, если под ними только аналогичные нежилые помещения.

«Если у кого-то из жильцов возникло подозрение, что в квартире по соседству располагается гостиница, перед направлением жалоб в надзорный орган лучше уточнить, действительно ли при ее организации были допущены нарушения. Чтобы уточнить статус помещения, нужно заказать выписку из единого реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках этого объекта », – говорит Надежда Лещенко.

«Выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости можно заказать в любом офисе Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) или на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет» (www.rosreestr.ru). Стоимость выписки для физических лиц составит 400 рублей в виде бумажного документа, 250 рублей в виде электронного документа. Срок предоставления сведений ЕГРН - три рабочих дня с момента получения Кадастровой палатой запроса.

Также с общедоступными сведениями об объектах недвижимости, содержащимися в ЕГРН, в том числе со сведениями о назначении помещения (жилое/нежилое), можно ознакомиться на безвозмездной основе, воспользовавшись электронным сервисом «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online» на портале услуг Росреестра в сети «Интернет» (www.rosreestr.ru) либо информацией на Публичной кадастровой карте (pkk5.rosreestr.ru)», - прокомментировала эксперт Кадастровой палаты по Кировской области Софья Коровинская.

Чтобы хостел продолжил работу после 1 октября, занимаемое им помещение должно быть переведено из жилого фонда в нежилой. Перевести квартиру в нежилое помещение для последующего размещения хостела возможно при соблюдении

необходимых требований: помещение должно находиться на первом этаже (или выше, но при условии, что под ним все помещения – нежилые); иметь отдельный вход или возможность его сделать, а в помещении никто фактически не должен проживать.

Стоит отметить, что в этом году правила перевода в нежилой фонд существенно ужесточились. Согласно Федеральному закону № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», прежде чем обращаться в уполномоченный орган с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, собственник должен заручиться письменным согласием каждого владельца примыкающих к его квартире помещений, а также большинством голосов владельцев жилых и нежилых помещений, расположенных в подъезде.

Закон не имеет обратного действия, но наделяет жильцов правом решать, будет ли открыто очередное коммерческое помещение в их доме. *«Нововведения, прежде всего, направлены на защиту тех собственников, которые фактически покупали квартиры, соседствующие с «жилыми» первыми этажами, но через время столкнулись с потенциальной возможностью соседствовать с офисом*

», – отмечает

эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.

Отдельно отметим, что запрет на размещение хостелов в жилых домах не подразумевает ликвидации права собственника квартиры или домика сдать его в наем. Заключив с жильцом договор найма, правообладатель может сдать жилое помещение на любой срок.

Ранее в марте Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) [опубликовал](#)

данные исследования о том, как россияне оценивают законопроект о запрете размещения хостелов на жилых этажах многоквартирных домов. Как показали опросы, большинство россиян (70%) уверены, что хостелы в многоквартирных домах создают

неудобства для других жителей.

По данным столичного управления Роспотребнадзора, с 2013 по 2016 год в Москве отмечался [значительный рост](#) поступающих обращений граждан по вопросу размещения хостелов в жилых домах. Основным предметом жалоб являлось отсутствие отдельного входа в хостел и, как следствие, беспокойство жителей дома из-за постоянной смены проживающих и многочисленных нарушений общественного порядка.