



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 вступил 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. 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.

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. 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.