

Трибуна молодого ученого

УДК 347.254

JEL: K39

ГРИГОРЬЕВ Даниил Михайлович

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»,
Новочеремушкинская ул., 69, Москва, 117418, Россия.

<http://orcid.org/0000-0002-7812-9543>

Григорьев Даниил Михайлович, студент четвертого курса очного юридического факультета Российского государственного университета правосудия. Москва, Россия. E-mail: daniilgrigorev@gmail.com

Научный руководитель: Беляева Татьяна Александровна, старший преподаватель кафедры гражданского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия», Москва, Россия. E-mail: mos.t@mail.ru

**СОВРЕМЕННОЕ ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ХОСТЕЛОВ В
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В КОНТЕКСТЕ СООТВЕТСТВИЯ
НАЗНАЧЕНИЮ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Аннотация

Предмет/тема. Рассматриваются вопросы современного правового положения хостелов и перспективам их развития. Анализируются последние изменения в законодательстве, касающиеся запрета размещения хостелов и оказания гостиничных услуг в жилых помещениях.

Цели/задачи. Анализ реформы, выявление плюсов и минусов нововведений и их последствий. Уяснение современного правового положения хостелов и дальнейших перспектив их развития.

Методология. Методологическую основу исследования составляют всеобщие методы познания, а также методы анализа, синтеза, описания, сравнения.

Выводы. «Хостельный бизнес» в современной России вышел на принципиально новый уровень. Владельцы явно видят выгоду в нем, стремятся развивать хостелы до европейских и мировых стандартов. Туристы так же активно поддерживают развитие хостелов, так как, оставаясь очень бюджетным вариантом они, тем не менее, учитывают их основные и немаловажные потребности в расположении, условиях, предоставляемых услугах и т.п. Однако, развиваясь и получая прибыль, владельцы стали пренебрегать основными требованиями к мини-гостиницам, в результате которых нарушались права и жителей многоквартирных домов, а нарушения требований безопасности поставило под угрозу жизнь и здоровье людей. Поэтому, совершенно обоснованной представляется - реформа, направленная на ужесточение и ограничение деятельности хостелов, требуя повышенного уровня безопасности и соблюдения прав людей.

Ключевые слова: *жилое помещение, назначение жилого помещения, постоянное проживание, временное проживание, хостел, требования к хостелам.*

Tribune young scientist

Daniil M. Grigorev, student of the first 4 of the full-time law faculty Russian State University of Justice, Moscow. E-mail: daniilgrigorev@gmail.com

Scientific Leader: Tatiana A. Belyaeva, Senior Teacher of the Department of Civil Law

Russian State University of Justice, Moscow. E-mail: mos.t@mail.ru

MODERN LEGAL SITUATION OF HOSTELS IN APARTMENT BUILDINGS IN THE CONTEXT OF CONFORMITY WITH THE PURPOSE OF THE RESIDENTIAL PREMISES

Abstract

Subject / Topic Issues of modern legal situation of hostels and prospects of their development are considered. The latest legislative changes concerning the prohibition of accommodation of hostels and the provision of hotel services in residential premises are analysed.

Goals / Objectives Analysis of reform, identification of advantages and disadvantages of innovations and their consequences. Understanding the current legal situation of hostels and further prospects for their development.

Methodology The methodological basis of the study is the universal methods of knowledge, as well as methods of analysis, synthesis, description, comparison.

Conclusion and Relevance «Hostel business» in modern Russia has reached a fundamentally new level. Owners clearly see the benefit in it, seek to develop hostels to European and world standards. Tourists also actively support the development of hostels, as, remaining a very budgetary option they, Nevertheless, take into account their basic and important location needs, Conditions, services, etc. However, developing and making profit, Owners began to neglect the basic requirements for mini-hotels, as a result of which the rights and residents of apartment buildings were violated, and breaches of safety have put lives and health at risk. Therefore, reform aimed at tightening and limiting the activities of hostels, requiring increased security and respect for human rights, seems to be perfectly justified.

Keywords: *residential premises, purpose of residential premises, permanent residence, temporary residence, hostel, hostel requirements.*

Проблема правового положения хостелов на сегодняшний день очень актуальна. Актуальность эта обусловлена внесенными с 1 октября 2019 года изменениями в федеральное законодательство относительно размещения хостелов в многоквартирных домах. В рамках данной статьи предпринята попытка рассмотреть правовое положение хостелов в настоящее время и перспективы их развития после внесения изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Определение хостела содержится в Национальном стандарте РФ ГОСТ Р 56184-2014 «Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам» утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 23 октября 2014 г. № 1393-ст. Итак, в соответствии с ГОСТом: хостел - экономичное средство размещения, предназначенное для временного проживания, преимущественно для малобюджетного туризма, имеющее номера/комнаты различной вместимости и санузлы, как правило за пределами номера/комнаты, а также помещения (зоны, места) для общения гостей [4, с.3].

Обратим внимание на то, что хостелы, в отличие от жилых помещений, предназначены для временного проживания и их основное назначение связано не реализацией гражданами права на жилище и удовлетворением жилищных потребностей, а с использованием их как средства размещения в туристской индустрии.

Сами по себе хостелы – явление достаточно новое в российском туристическом бизнесе. Однако, в связи с проведением крупных

спортивных мероприятий, таких как Олимпийские Игры в Сочи в 2014 году, Кубок Конфедераций по футболу в 2017 году и, наконец, Чемпионат Мира по футболу в 2018 году, хостелы стали не только приобретать популярность, но и масштабно развиваться в нашей стране. Согласно данным Росстата, число хостелов выросло с 507 в 2010 г. до 1833 в 2018 г. Число мест в хостелах за этот же период выросло с 38 до 158 тыс., при этом доля хостелов в общем номерном фонде увеличилась с 8,3 % до 12,2 %. Интерес потребителей к новой услуге также заметно вырос: если в 2010 г. число посетителей хостелов составляло 651 тыс. чел. (3,1 %), то по итогам 2018 г. оно составило уже почти 4,5 млн. (8,4 %) [5, с. 1].

ГОСТИНИЦЫ И АНАЛОГИЧНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ ¹⁾									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Число гостиниц и аналогичных средств размещения – всего ²⁾	5953	6357	6706	6998	7898	8391	15368	18753	21300
в них мест, тыс.	458	495	516	565	698	704	1046	1137	1299
Из общего числа гостиниц и аналогичных средств размещения:									
Гостиницы	4220	4444	4666	4856	5445	5697	9513	10901	11674
в них мест, тыс.	366	386	397	439	550	540	759	822	888
Мотели	99	123	132	138	155	167	281	381	422
в них мест, тыс.	3	6	4	6	7	7	9	12	13
Хостелы	507	500	484	495	492	535	928	1406	1833
в них мест, тыс.	38	40	45	45	41	43	54	105	158
¹⁾ 2010- 2015 гг. - без учета микропредприятий, 2016-2018 гг. - по полному кругу хозяйствующих субъектов.									
²⁾ С 2017 г. без учета пансионатов.									

Введенные с 1 октября 2019 года изменения в ЖК РФ Федеральным законом от 15.04.2019 № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации»²⁾, по мнению многих экспертов резко ухудшили положение владельцев хостелов. Представляется, что само по себе изменение не является масштабным, оно лишь устанавливает ограничение в размещении хостелов в жилых помещениях многоквартирных домов. Однако, более чем в половине случаев, хостелы располагались именно в жилых домах. По данным «2ГИС» на октябрь 2019 года, около 55% хостелов в России расположены в жилых домах. Больше всего этот показатель в Екатеринбурге (74%) и Санкт-Петербурге (73%). Для сравнения, в марте 2019 года доля хостелов в жилых домах в Екатеринбурге составляла 76%, а в Санкт-Петербурге — 77%.

Такой выбор размещения обуславливался тем, что содержание хостела в

¹⁾ Гостиницы и аналогичные средства размещения / Росстат [Электронный ресурс]. URL: [www.gks.ru/storage/mediabank/5-1-9\(1\).xlsx](http://www.gks.ru/storage/mediabank/5-1-9(1).xlsx)

²⁾ Федеральный закон от 15.04.2019 № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

многоквартирном доме гораздо дешевле, чем оборудование помещения в нежилом строении. Также заметна разница в размере платы за коммунальные услуги, которые в жилых помещениях заметно ниже. Еще одним преимуществом являлось и местоположении хостелов, ведь арендовать свободное нежилое помещение в центре города сложнее и дороже, нежели чем занять помещение в многоквартирном доме в том же районе.

Предпосылкой внесения изменений и ограничений положения деятельности хостелов стали учащающиеся случаи правонарушений, а иногда и преступлений, связанных с размещением в этих средствах размещения. Владельцы хостелов, в погоне за прибылью, зачастую пренебрегали требованиями к техническому оборудованию и оснащению помещений, к информационному обеспечению, к персоналу и к безопасности.

Кроме того, соседство хостелов с жилыми помещениями в многоквартирных домах создавало огромное количество проблем для жильцов этих домов. Постоянная проходимость, отсутствие шумоизоляции, множество мусора и отходов, сомнительный контингент - вот одни из самых часто встречающихся предметов жалоб жильцов. Но эти правонарушения меркнут по сравнению с трагедиями, происходящими в мини-гостиницах.

Так 26 сентября 2019 года на территории Измайловского кремля произошло возгорание в помещении хостела, в результате чего пострадали семь человек... По предварительным данным, одними из основных причин возникновения пожара могли стать неисправность электропроводки, а также неосторожное обращение с огнём¹. Или еще один случай, произошедший уже после вступления в силу новых поправок, трагедия в Перми, где 20 января 2020 года в Индустриальном районе города, в мини-отеле «Карамель», расположенном в цокольном этаже жилого дома, произошёл прорыв трубопровода с горячей водой, после чего помещение отеля было затоплено. По предварительным данным в результате аварии погибли не менее пяти человек, еще трое человек с ожогами доставлены в больницу².

Таким образом, необходимость проведения реформы, связанной с упорядочением деятельности хостелов, вызвана именно повсеместными нарушениями, которые владельцы хостелов допускают с целью увеличения прибыли, ставя под угрозу интересы, а иногда жизнь и здоровье рядовых жильцов и постояльцев. Как отметил Председатель Государственной Думы РФ Вячеслав Володин, закон делает все, чтобы «наши граждане жили в комфортных условиях, и не нарушались их права»³.

Какие же изменения были внесены Федеральным законом от 15 апреля 2019 г. № 59-ФЗ? На этот вопрос Федеральная кадастровая палата на своем

¹ Следователи устанавливают причины возгорания в хостеле на востоке Москвы, в результате которого пострадали люди / Сайт Главного следственного управления по г. Москве Следственного комитета РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://moscow.sledcom.ru/news/item/1393312/>

² В городе Перми возбуждено уголовное дело по факту гибели людей в мини-отеле / Сайт Следственного управления Следственного комитета РФ по Пермскому краю [Электронный ресурс]. URL: <https://perm.sledcom.ru/news/item/1430212/>

³ Закон о хостелах принят в окончательной редакции / Сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <http://duma.gov.ru/news/30244/>

сайте опубликовала разъяснения, согласно действиям нового запрета.

Указанный закон не запрещает хостелы как вид гостиниц вообще. Он лишь ограничивает их расположение. Речь идет о том, что теперь хостелы 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.¹ Также в разъяснении указано, для того чтобы хостел продолжал свою деятельность, он должен быть переведен в нежилое помещение, а соответственно располагаться на 1 этаже жилого дома (или выше, при условии, что под ним помещения будут также нежилыми), иметь отдельный вход или возможность его сделать, а также отсутствие зарегистрированных и проживающих в нем лиц.

Как видно из разъяснения, реформа действительно ухудшает положение владельцев хостелов. Теперь, для продолжения функционирования мини-гостиниц, расположенных в жилых домах, им необходимо изменять статус этих помещений на нежилые. В такой ситуации справедливо отметить, что в 2019 году существенно ужесточились правила перевода помещений в нежилой фонд. Так, Федеральный закон от 29.05.2019 № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»² установил новые требования к процедуре перевода, в частности:

- в помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям;

- предоставить протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

- предоставить согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

- и т.д.

Не соблюдение условий перевода не позволит перевести помещение в нежилой фонд, следовательно, и хостел прекратит свою деятельность.

Таким образом, теперь под вывеской хостел должны быть не просто жилые комнаты и санузел, а полноценное профессионально оборудованное в соответствии с требованиями закона помещение. Такое нововведение явно невыгодно для владельцев.

Каковы же последствия введения ограничений? Отвечая на этот вопрос, эксперты сходятся во мнении, что в связи с ужесточением условий количество хостелов резко сократится. Действительно, переоборудование помещений не по карману владельцам, а значит многие действующие хостелы просто закроются и прекратят свое существование. Другим вариантом развития событий может быть уход хостелов и их владельцев «в

¹ Разъяснения действия закона о запрете размещения хостелов в квартирах Федеральной кадастровой палатой / Сайт Федеральной кадастровой палаты [Электронный ресурс]. URL: <https://kadastr.ru/magazine/news/kadastrrovaya-palata-razyasnila-deystvie-zakona-o-zaprete-razmeshcheniya-khostelov-v-kvartirakh/>

² Федеральный закон от 29.05.2019 N 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»// СПС «КонсультантПлюс».

ть», а значит прекращение уплаты налогов в бюджет и внебюджетные фонды и соответствия законным требованиям. Такое развитие будет очень негативным итогом, поскольку поднятая ранее проблема о несоблюдении требований к хостелам будет не разрешена новой реформой, хотя именно это и было одной из главных ее целей.

Эксперты уверены, что нынешнее положение хостелов сыграет на руку владельцам небольших бюджетных гостиниц, которые в связи с сокращением хостелов займут их нишу на рынке. Но также планируется и рост цен на размещение во многих городах России, а значит путешествовать по стране станет дороже.

Следует отметить, что положительным моментом данной реформы, так или иначе, станет достижение поставленной цели – жильцы многоквартирных домов, в которых были размещены хостелы, получат заслуженный покой и безопасность.

Подводя итог необходимо отметить, что «хостельный бизнес» в современной России вышел на принципиально новый уровень. Владельцы явно видят выгоду в нем, стремятся развивать хостелы до европейских и мировых стандартов. Туристы так же активно поддерживают развитие хостелов, так как, оставаясь очень бюджетным вариантом они, тем не менее, учитывают их основные и немаловажные потребности в расположении, условиях, предоставляемых услугах т.п. Однако, развиваясь и получая прибыль, владельцы стали пренебрегать основными требованиями к мини-гостиницам, в результате которых нарушались права и жителей многоквартирных домов, а нарушения требований безопасности поставило под угрозу жизнь и здоровье людей. Поэтому, совершенно обоснованной представляется - реформа, направленная на ужесточение и ограничение деятельности хостелов, требуя повышенного уровня безопасности и соблюдения прав людей.

Кроме того, несмотря на затруднение дальнейшего развития «хостельного бизнеса», государство встало на защиту граждан, проживающих в многоквартирных домах, об интересах которых владельцы бизнеса стали забывать.

Список источников:

1. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 56184-2014 «Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам» (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 23 октября 2014 г. № 1393-ст)

2. Гостиницы и аналогичные средства размещения (2019) / Росстат [Электронный ресурс]. URL: [www.gks.ru/storage/mediabank/5-1-9\(1\).xlsx](http://www.gks.ru/storage/mediabank/5-1-9(1).xlsx)

3. Следователи устанавливают причины возгорания в хостеле на востоке Москвы, в результате которого пострадали люди (2019) / Сайт Главного следственного управления по г. Москве Следственного комитета РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://moscow.sledcom.ru/news/item/1393312/>

4. В городе Перми возбуждено уголовное дело по факту гибели людей в мини-отеле (2019) / Сайт Следственного управления Следственного комитета РФ по Пермскому краю [Электронный ресурс]. URL: <https://perm.sledcom.ru/news/item/1430212/>

5. Закон о хостелах принят в окончательной редакции (2019) / Сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <http://duma.gov.ru/news/30244/>

6. Разъяснения действия закона о запрете размещения хостелов в квартирах Федеральной кадастровой палатой (2019) / Сайт Федеральной кадастровой палаты [Электронный ресурс]. URL: <https://kadastr.ru/magazine/news/kadastrovaya-palata-razyasnila-deystvie-zakona-o-zaprete-razmeshcheniya-khostelov-v-kvartirakh/>

References:

National Standard of the Russian Federation GOST R 56184-2014 «Accommodation Facilities Services. General Requirements for Hostels» // Forsyth [Nacional'nyj standart RF GOST R 56184-2014 «Uslugisredstvrazmeshcheniya. Obshchietrebovaniya k hostelam» // Forsajt]. Order of the Federal Agency for Technical Regulation and Metrology of October 23, 2014 № 1393-st).

Hotels and similar accommodation facilities (2019)// Forsyth [Gostinicyianalogichnyesredstvrazmeshcheniya (2019) // Forsajt]. Rosstat [Electronic resource]. URL: [www.gks.ru/storage/mediabank/5-1-9\(1\).xlsx](http://www.gks.ru/storage/mediabank/5-1-9(1).xlsx)

Investigators determine the causes of the fire in the hostel in eastern Moscow, as a result of which people were injured (2019)/Website of the Main Investigation Department for Moscow of the Investigative Committee of the Russian Federation // Forsyth [Sledovatel'ustanavlivayutprichinyvozhgoraniya v hostelenavostokeMoskvy, v rezul'tatektorogopostradalilyudi (2019) / SajtGlavnogosedstvennogoupravleniyapo g. MoskveSledstvennogokomiteta RF// Forsajt] [Electronic Resource]. URL: <https://moscow.sledcom.ru/news/item/1393312/>

Criminal proceedings have been initiated in Perm for the death of people in a mini-hotel (2019)/Website of the Investigative Department of the Investigative Committee of the Russian Federation on the Perm region// Forsyth [V gorodePermivozbuzhdenougolovnoedelopofaktugibelilyudej v mini-otele (2019) / SajtSledstvennogoupravleniyaSledstvennogokomiteta RF poPermskomukrayu// Forsajt] [Electronic resource]. URL: <https://perm.sledcom.ru/news/item/1430212/>

The Law on Hostels was adopted in final version (2019)/Website of the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation // Forsyth [Zakon o hostelahprinyat v okonchatel'nojredakcii (2019) / SajtGosudarstvennojDumyFederal'nogoSobraniyaRossijskojFederacii// Forsajt][Electronic Resource]. URL: <http://duma.gov.ru/news/30244/>

Explanations of the law on prohibition of accommodation of hostels in apartments by the Federal Cadastral Chamber (2019)/Website of the Federal Cadastral Chamber // Forsyth [Raz'yasneniyadejstviyazakona o zapreterazmeshcheniyahostelov v kvartirahFederal'nojkadastrovojpalatoj (2019) / SajtFederal'nojkadastrovojpalaty// Forsajt][Electronic Resource]. URL: <https://kadastr.ru/magazine/news/kadastrovaya-palata-razyasnila-deystvie-zakona-o-zaprete-razmeshcheniya-khostelov-v-kvartirakh/>