

Новое в регулировании



Классификация гостиниц затронет владельцев апартаментов

Правительством РФ 16.02.2019 принято Постановление № 158 «Об утверждении «Положения о классификации гостиниц» (далее – Положение). Данное Положение устанавливает порядок отнесения гостиниц к определенным категориям на основании оценки соответствия гостиниц и предоставляемых в них гостиничных услуг требованиям, установленным этим Положением.

В соответствии с требованиями закона*, регулирующего туристскую деятельность в России (далее – Закон № 132-ФЗ), *предоставление гостиничных услуг без свидетельства о присвоении гостинице определенной категории, установленной положением о классификации гостиниц, а также использование в рекламе, названии гостиницы и деятельности, связанной с использованием гостиницы, категории, не соответствующей категории, указанной в таком свидетельстве, запрещается и влечет за собой административную ответственность* в соответствии с законодательством Российской Федерации (ч. 21 ст. 5 Закона № 132-ФЗ).

В соответствии с Правилами предоставления гостиничных услуг в РФ, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 09.10.2015 № 1085, гостиничные услуги представляют собой комплекс услуг по обеспечению временного проживания в гостинице, включая сопутствующие услуги, перечень которых определяется исполнителем.

С учетом того, что распространенный на сегодняшнем рынке формат апартаментов является разновидностью гостиниц, это означает, что *передача в аренду апартаментов в таких апартамент-отелях будет*

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Константин Клошко
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(960) 247-36-88
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ konstantin.kloshko@kachkin.ru

* Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации».

запрещена законом до прохождения такими апарт-отелями соответствующей классификации.*

В развитие изменений в регулировании гостиничной деятельности, внесённых в 2018 году, Положение устанавливает особенности проведения классификации средств размещения, в том числе:

1. Гостиница, отель - средство размещения, в котором предоставляются услуги размещения и, как правило, услуги питания, имеющее службу приема, а также оборудование для оказания дополнительных услуг.

К разновидностям гостиниц, в числе прочего, отнесены:

- Апарт-отель - вид гостиниц, номерной фонд которых состоит исключительно из номеров категорий «студия» (1-комнатный номер общей площадью не менее 25 кв. м, рассчитанный на проживание одного/двух человек с мини-кухней) и «апартамент» (общей площадью не менее 40 кв. м, состоящий из 2 и более комнат (гостиной/столовой/и спальни), с 2-спальной кроватью размером 200 x 200 см, с мини-кухней).
- Комплекс апартаментов - вид гостиниц, номерной фонд которых состоит из номеров различных категорий с кухонным оборудованием и полным санузлом.
- Курортный отель, санаторий, база отдыха, туристская база, центр отдыха, туристская деревня (деревня отдыха), дом отдыха, пансионат и другие аналогичные средства размещения, которые расположены в местности, обладающей в том числе природными лечебными ресурсами (минеральные воды, грязи, климат и другие), оказывают на собственной базе в качестве **дополнительных услуг** услуги оздоровительного характера с использованием указанных природных ресурсов и имеют возможности и соответствующее оборудование для организации занятий спортом и развлечений.

В то же время, Положение не распространяется и проведение классификации не требуется в отношении средств размещения, используемых для осуществления **основной деятельности** организаций отдыха и оздоровления детей, медицинских организаций, организаций социального обслуживания, физкультурно-спортивных организаций, централизованных религиозных организаций, а также кемпингов, общежитий и иных средств размещения, в которых не предоставляются гостиничные услуги.

2. Обращаться за проведением классификации гостиниц могут только юридические лица или индивидуальные предприниматели, т.е. граждане-приобретатели апартаментов не вправе самостоятельно обращаться за классификацией.

3. Для целей классификации все виды гостиниц классифицируются по системе звезд, в которой предусмотрено 6 категорий: «пять звезд», «четыре звезды», «три звезды», «две звезды», «одна звезда», «без звезд». Высшей категорией является категория «пять звезд», низшей – «без звезд».

Классификация гостиниц включает в себя несколько этапов: экспертная оценка, принятие решения о присвоении определенной категории, оформление и получение свидетельства сроком на три года.

* Однако, законодатель установил переходные положения для поэтапного применения данной нормы в зависимости от номерного фонда гостиниц:

- 1) с 1 июля 2019 года в отношении гостиниц с номерным фондом более 50 гостиничных номеров;
- 2) с 1 января 2020 года в отношении гостиниц с номерным фондом более 15 гостиничных номеров;
- 3) с 1 января 2021 года в отношении всех гостиниц.

Экспертная оценка проводится в несколько этапов, включающих в себя оценку гостиницы на соответствие одной из категорий и установленным для соответствующей категории требованиям (всего 64 пункта), балльную оценку гостиниц (в соответствии с отдельными приложениями), балльную оценку номеров гостиницы (всего 10 категорий номеров) на соответствие установленным требованиям (всего 75 пунктов) и определенным критериям (всего 24 пункта), а также балльную оценку соответствия персонала (всего 14 критериев).

Также Положением установлены особенности для применения требований к гостиницам (установлены изъятия) и балльной оценки гостиниц (введены самостоятельные приложения), в частности, в зависимости от количества номеров (более 50, либо 50 и менее), а также от нахождения гостиниц в зданиях, расположенных на территории исторического поселения или являющихся объектами культурного наследия.

При этом для балльной оценки апарт-отелей Положением введено самостоятельное приложение, в то время как балльная оценка комплекса апартаментов проводится в соответствии с общим приложением, применяемым для гостиниц исходя из количества номеров.

4. Классификация гостиниц осуществляется на основании договора между аккредитованной организацией, имеющей действующий аттестат аккредитации, сведения о которой включены в соответствующий перечень.

5. Объекты туристской деятельности, которые уже прошли классификацию в соответствии с приказом Минкультуры России и имеют свидетельства о классификации, срок действия которых не истек, считаются внесенными в единый перечень классифицированных гостиниц и могут использовать в своей деятельности уже присвоенную категорию.

Обращаем ваше внимание, что названные в настоящем обзоре изменения отражают только самые существенные положения, а для ознакомления с полным объемом изменений необходимо обратиться к тексту самого нормативного акта.

С учетом того что принятое регулирование существенным образом затрагивает правовое регулирование апарт-отелей и возможности их последующей эксплуатации, мы рекомендуем уже сейчас проанализировать вопросы отнесения текущих объектов к «апарт-отелям» либо «комплексу апартаментов» для соответствующего позиционирования будущего объекта на рынке.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.