

DOI: 10.54959/22197222\_2023\_03\_43

При цитировании статьи сноска на DOI обязательна

# ГОСТЕВЫЕ ДОМА В ПРОЦЕССЕ ЛЕГАЛИЗАЦИИ В РОССИИ

Сергей Шпилюк,

к.э.н., доцент, заведующий кафедрой менеджмента и экономики Российской международной академии туризма; почетный президент Российского союза туристической индустрии; член Правления РСПП и председатель Комиссии РСПП по туристской индустрии

Кристина Катыхина,

студентка, Высшая школа менеджмента, Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова, г. Москва, Россия

**Аннотация.** По мере развития онлайн-бронирования растет предложение услуг гостевых домов. В этой связи в статье рассматриваются понятия гостевого дома, структуры соответствующих средств размещения, вопросы регулирования посуточной аренды гостевых домов и апартаментов как важного условия обеспечения добросовестной конкуренции и устойчивого развития туризма.

**Ключевые слова.** Гостевой дом, индивидуальные средства размещения, апартаменты, посуточная аренда, краткосрочная аренда, туризм, гостеприимство.

**ANNOTATION.** The supply of guest houses services is increasing with the development of online booking. Definitions of guest houses, structures of the corresponding accommodation facilities, regulation questions of the daily rent of guest houses and apartments are considered in this article like an essential condition of ensuring fair competition and sustainable tourism development.

**KEY WORDS.** Guest house, individual accommodation facilities, apartments, daily rent, short-term rent, tourism, hospitality.

Не первый год в коридорах власти, профессиональном сообществе и СМИ обсуждаются вопросы развития рынка услуг краткосрочной аренды туристам на базе объектов жилого фонда. Речь идет в первую очередь об аренде квартир и комнат в многоквартирных домах, а также комнат и номеров в индивидуальных жилых строениях (ИЖС), которые зачастую позиционируют себя на рынке услуг гостеприимства в качестве гостевых домов.

Такие средства размещения называются индивидуальными (ИСР), в отличие от гостиниц, санаториев, пансионатов, домов отдыха, хостелов и других коллективных средств размещения (КСР), расположенных в основном в нежилых зданиях и помещениях.

Конкретизируются категории ИСР в государственных стандартах, часть из которых ныне отменена приказом Росстандарта от 23 декабря 2019 г. № 1431-ст [11], причем некоторые из них, по мнению авторов, были отменены без достаточных на то оснований. К ним, в частности, относятся, ГОСТ Р 55817-2013 «Услуги средств размещения. Общие требования», ин-

дивидуальные средства размещения в котором определялись как здания и помещения, находящиеся в частной собственности и сдаваемые внаем туристам, а также организациям и индивидуальным предпринимателям, оказывающими услуги по временному размещению [14].

Согласно другому отмененному ГОСТ Р 51185-2014 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования» к ИСР относятся: жилые дома, в том числе клубные дома, виллы / особняки, коттеджи, доходные дома, дачные дома, комнаты в жилых домах, квартиры в многоквартирных жилых домах, меблированные комнаты, находящиеся в частной собственности, апартаменты и сервисные апартаменты, в том числе апартаменты таймшера, гостевые дома, сельские гостевые дома, сельские хижины, избы, юрты, шале, бунгало [12]. Причем, согласно данному государственному стандарту, гостевые дома, как и другие средства размещения в объектах жилого фонда, могут относиться как к индивидуальным, так и к коллективным средствам размещения в зависимости от того, кто является субъектом дея-

тельности по оказанию услуг средств размещения [12].

Определения понятия гостевого дома давались ранее в двух ГОСТах: ГОСТ Р 53423-2009 «Гостиницы и другие средства размещения туристов. Термины и определения» и ГОСТ Р 56641-2015 «Услуги малых средств размещения. Сельские гостевые дома. Общие требования».

В первом говорится, что понятие «гостевой дом», получившее распространение в российской гостиничной индустрии, означает средство размещения небольшой вместимости, в котором не предусмотрено оказание всего спектра гостиничных услуг без конкретизации того, какие гостиничные услуги в гостевом доме не оказываются [13].

Согласно второму, сельский гостевой дом – это малое специализированно средство размещения (часто семейное), расположенное в сельской местности или в малых городах, предоставляющее гостям услуги временного проживания, а также дополнительные услуги по организации досуга, питания, экскурсий и другие. К таким домам могут относиться мини-отели,



Источник изображения: freepic.diller, Freepik

агротуристские фермы, дома рыбака и охотника, бунгало и другие малые средства размещения [15].

В Положении о классификации гостиниц, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2019 г. № 158, в настоящее время утратившем силу в связи с его актуализацией в 2020 г., присутствует понятие: «фермерский гостевой дом (комнаты) – вид гостиниц, расположенных в сельской местности, предоставляющих услуги размещения и питания в основном из продуктов, производимых в крестьянско-фермерском хозяйстве» [7].

В Oxford learner's dictionaries понятие «guest house» трактуется как небольшой отель или небольшой дом, построенный рядом с большим домом, для проживания гостей [47]. В логике этого определения, по сути, следует формулировка дефиниции «гостевой дом» в Российском энциклопедическом словаре туризма: «Гостевой дом (guest house). 1. неформальный вид средства размещения туристов, отличающееся небольшим количеством номеров и минимальным набором услуг; 2. фешенебельное средство размещения для особо важных персон

и гостей, расположенное в отдельном живописном месте» [20].

Говоря о сегменте средств размещения, сдаваемых посуточно и в долгосрочную аренду, нельзя также не упомянуть апартаменты, большинство из которых, правда, расположены формально в объектах нежилого фонда, а по сути, – в жилом, но без права регистрации по месту жительства или временного пребывания, если речь не идет о реальном апарт-отеле, представляющим собой единый имущественный комплекс. Такие объекты возводятся часто по принципу точечной застройки, без соблюдения требований к строительству и эксплуатации жилых зданий и помещений, а также к обеспеченности их объектами социальной инфраструктуры, что позволяет застройщикам предлагать на рынке фактически жилье в высоко востребованных районах по стоимости до 30% дешевле обычного [27].

Только за десять лет число апартаментов многократно возросло. Согласно опубликованным данным, в 2010 г. общий объем предложения апартаментов в Москве составлял около пяти сот, а в 2020-м уже более 50 тыс. [32, 37]. При этом наибольшее число и апартаментов, и гостевых домов со-

средоточено в таких популярных туристских центрах, как Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, Казань и др. А в самих этих городах расположены в наиболее популярных у туристов районах, где должны были строиться полноценные гостиницы, то есть в историческом центре, на первой береговой линии, в непосредственной близости от достопримечательных мест, транспортных узлов. Фактически это замена гостиницам, хотя и неполноценная.

Таким образом, муниципальное образование лишается львиной доли потенциальных налоговых поступлений с доходов от оказания услуг размещения на соответствующей территории, строительство на которой гостиницы обеспечило бы создание большего числа рабочих мест и прием туристов, как правило, по более высоким ценам, с уплатой налогов, не говоря уже о всех остальных последствиях точечной застройки.

Отметим, что точки зрения по поводу роли гостевых домов и других ИСР на рынке гостеприимства звучат диаметрально противоположные, что неудивительно, поскольку в большинстве своем ИЖС как туристские средства размещения находятся в теневом

секторе. Такие строения нередко возведены с нарушением норм и правил, которые, в частности, предусматривают, что ИЖС не должны быть выше трех этажей и высотой более 20 м [1].

Представители легального гостиничного бизнеса не без основания говорят о недобросовестной конкуренции со стороны владельцев гостевых домов, которые далеко не всегда платят налоги, или делают это по совершенно другим ставкам, чем отели; получают коммунальные услуги по тарифам для физических, а не для юридических лиц; не соблюдают предусмотренные для гостиниц требования по обязательной классификации, безопасности, качеству обслуживания, постановки проживающих на миграционный и регистрационный учет и др. К примеру, в 2020 г. в условиях пандемии Covid-19 гостиницы и санатории были обязаны соблюдать обременительные в экономическом отношении рекомендации Роспотребнадзора [16, 17], когда повсеместно запрещался прием туристов без ковид-тестов или справки о перенесенном заболевании. В ряде курортных регионов в условиях пандемии вводился запрет на прием отдыхающих в КСР с 28 марта до 1 июня 2020 г. Между тем гостевые дома, квартиры и апартаменты продолжали принимать туристов без малейшей оглядки на введенные санитарно-эпидемиологические ограничения.

Частный сектор – так еще со времен СССР назывались квартиры и комнаты в жилых домах, сдававшиеся внаем отдыхающим, как правило, без оформления договора, уплаты налогов и соблюдения иных формальностей. И если раньше комнаты сдавались в индивидуальных жилых домах, где одновременно продолжали проживать хозяева, то после появления возможности онлайн-бронирования средств размещения, их предложение в частном секторе резко расширилось.

Появилось понятие инвестиционно-го жилья, включающего строительство и покупку жилой недвижимости не только для последующей продажи, но и сдачи в долгосрочную и посуточную аренду. В рамках такого предпринимательского подхода и началось строительство гостиниц под видом ИЖС, в том числе с коридорным расположением комнат, удобствами в номерах, лобби, стойкой регистрации, пищеблоком, баром или небольшим рестораном, а то и бассейном.

Вместе с тем значительная часть туристов, прежде всего молодых, владеющих иностранными языками и имеющих опыт путешествий, предпочитают останавливаться не в гостиницах, а в частных квартирах, коттеджах, тех же гостевых домах и апартаментах. И предложение качественных услуг в этом секторе становится важной частью местной индустрии гостеприимства.

В регионах, где остро не хватает гостиниц, предложение услуг посуточной аренды гостевых домов, квартир и апартаментов отчасти компенсирует дефицит номерного фонда КСР. В странах, где существует специальное регулирование посуточной аренды, нередко практикуется дифференцированный подход к условиям сдачи квартир туристам в региональном разрезе.

Во многих регионах страны оказание услуг размещения в частном секторе, как и личное подсобное хозяйство, играет важную роль в формировании реальных доходов населения. Нельзя забывать и о том, что права граждан на использование жилья как собственности, в том числе на сдачу его внаем / аренду, гарантируются действующим российским законодательством, включая соответствующие положения ГК РФ и ЖК РФ. Никто же не отменял предусмотренное Ст. 19 последнего существование жилищного фонда коммерческого использования [2], но неконтролируемое развитие указанного сектора посуточной аренды может иметь негативные последствия. И дело не только в проблемах точечной застройки и недобросовестной конкуренции ИСР с КСР. Динамичное развитие посуточной аренды стимулирует рост цен на жилую недвижимость и долгосрочную аренду жилья, которые становятся менее доступными не только для приезжих, но и местного населения, которое вынуждено перемещаться в пригороды, тогда как исторические центры городов превращаются в один сплошной «гостевой дом» из сдаваемых внаем туристам ИЖС, квартир и апартаментов. К примеру, за несколько лет с середины прошлого десятилетия по этой причине стоимость аренды жилья на Пальма-де-Майорке выросла на 40%, во Флоренции с 2015 г. на 60%, а в Кракове, например, за период 2014–2017 гг. и вовсе на 100% [31, 45]. То же можно сказать о ценах на другие товары

и услуги, являющихся одновременно предметом спроса и туристов, и местного населения, не говоря уже о том, что нередко надомное гостеприимство как предпринимательская деятельность негативно сказывается на качестве жизни соседей и ликвидности их жилой собственности, особенно при использовании для посуточной аренды помещений в многоквартирных домах. Перечисленное способствует обострению социальных противоречий между прямыми бенефициарами доходов в лице владельцев туристского жилья, и той частью горожан, которые страдают от овертуризма.

На разрешение подобных противоречий направлены современные стратегии устойчивого развития туризма, важной частью которых становятся меры, направленные на регулирование посуточной аренды жилья в целях устойчивого развития рынка туризма и жилищных отношений. Нормативно-правовые акты об ограничении посуточной аренды жилых помещений в последние годы были приняты в Амстердаме, Берлине, Барселоне, Будапеште, Лиссабоне, Пальма-де-Майорке, Тироле [31, 45]. В сентябре прошлого года власти 23 городов, объединенных в Альянс Европейских городов (ЕСА), обратились с открытым письмом в Европейскую комиссию с предложением создать необходимую правовую базу для предотвращения негативных последствий стремительного распространения посуточной аренды жилья туристам и регламентации деятельности Airbnb и других агрегаторов, играющих, пожалуй, решающую роль в этом процессе [45]. Европейские города применяют для решения этой проблемы такие меры, как лимитирование числа квартир, сдаваемых в недолгосрочную аренду, регламентация сроков сдачи в течение года, ограничение на использование для этих целей Airbnb, особый порядок регистрации указанных домовладений, налогообложения доходов их владельцев и др. В Лиссабоне дело дошло до того, что власти города в качестве альтернативы посуточной аренде стали сдавать их в долгосрочную аренду муниципалитету [46].

Первые шаги в этом направлении предпринимаются и в нашей стране. В частности, в 2019 г. был принят закон «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской

Таблица 1.

**Число гостевых домов, предлагающих свои услуги на сайтах бронирования в отдельных городах страны**

Источник: таблица составлена авторами по данным предложений бронирования на апрель 2023 г. на портале Ostrovok по состоянию на 3 марта

Наименование сайта бронирования	Количество гостевых домов, ед.			
	Сочи	Ялта	Кисловодск	Санкт-Петербург
Ostrovok	205	13	18	112
Tutu.ru	149	21	18	181
Bronevik.com	82	23	10	113
101hotels.com	38	6	10	91
Onetwotrip	66	7	8	84

Федерации» от 15 апреля 2019 г. № 59-ФЗ, еще его называют законом Хованской по фамилии депутата Государственной думы Г.П. Хованской, инициировавшей его принятие. Закон фактически ввел запрет на размещение в жилых помещениях гостиниц и предоставление гостиничных услуг в жилых помещениях многоквартирных домов [5]. Это позволило в значительной степени вытеснить из многоквартирных домов hostels, но не ограничило практику предоставления гостиничных услуг в объектах ИЖС, включающих бронирование и уборку номеров, замену белья, услуги питания и др.

Реакцией Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» на упомянутый закон стала инициатива принятия законопроекта о туристском жилье, которым предлагалось легализовать посуточную аренду жилья на туристском рынке путем присвоения каждой такой квартире индивидуального регистрационного номера, который можно было бы использовать в том числе в целях налогообложения [33]. Поддержки со стороны законодателей этот проект пока не получил, а вот процесс законодательного оформления использования гостевых домов на туристском рынке идет полным ходом, хотя на первых его этапах само понятие «гостевой дом» в принимаемых законах и подзаконных актах не употребляется. Так, 30 июля 2021 г. приказом Росреестра № П/0326 в описание вида разрешенного использования под кодом 2.0 «Жилая застройка» классифика-

тора видов разрешенного использования земельных участков были внесены изменения, позволяющие использовать участки под ИЖС для сдачи жилых помещений для временного проживания [10].

Чуть раньше, 2 июля 2021 г., был принят Федеральный закон № 318-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об основах туристской деятельности в Российской Федерации” и статью 7 Федерального закона “О развитии сельского хозяйства”». Данный закон содержит определение понятия «сельский туризм», предусматривающее в том числе возможность предоставления услуг по временному размещению, организации досуга, экскурсионных и иных услуг [4].

Закон установил, что деятельность по оказанию услуг в сфере сельского туризма осуществляется сельскохозяйственными производителями в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Установило их, правда, не Правительство, а Минэкономразвития своим приказом от 11 ноября 2022 г. № 617 «Об утверждении требований к средствам размещения, используемым для осуществления деятельности по оказанию услуг в сфере сельского туризма в сельской местности».

В приказе не говорится, о каких конкретно средствах размещения идет речь – гостиницах, гостевых домах или других, но сформулированы требования к их освещению, водоснабжению, отоплению, площади помещений, оборудованию спальни, санузла и т.д. Необходимо отметить, что

приказ предусматривает возможность использования уличных туалетов, а отдельные его требования не являются обязательными для национальных жилищ малочисленных народов Российской Федерации [8]. Очевидно, речь идет о требованиях, адресованных в том числе и, может быть, в первую очередь ИЖС, которые используются для оказания услуг временного проживания туристам, то есть тем же гостевым домам.

Наконец, в феврале 2023 г. на сайте [www.regulation.gov.ru](http://www.regulation.gov.ru) Минэкономразвития разместило очередную версию проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон “Об основах туристской деятельности в Российской Федерации” и отдельные законодательные акты в целях введения регулирования деятельности гостевых домов». Законопроектом предлагается ряд новаций: уведомительный порядок в начале деятельности с регистрацией в создаваемом для этого федеральном реестре, с присвоением каждому такому дому уникального идентификационного номера; введение запрета на предложения их услуг на сайтах онлайн-бронирования без указания данного номера; добровольная классификация гостевых домов; обязательная постановка на миграционный и регистрационный учет проживающих и др. В проекте дается новое определение понятия гостевого дома: средство размещения, представляющее собой индивидуальный жилой дом или часть индивидуального жилого дома, в котором комнаты и помещения вспомогательного характера используют-



ся для осуществления деятельности по предоставлению услуг гостевого дома [18].

Проблема заключается в том, что ни в специальной литературе, ни в пояснительной записке к упомянутому законопроекту не содержится достаточных данных о числе гостевых домов в стране, количестве предлагаемых ими для бронирования комнат, не говоря уже о численности лиц, размещавшихся в гостевых домах, числе ночевок в них, доходах от оказания соответствующих услуг, уплаченных с этих доходов налогов и других показателях деятельности, что затрудняет оценку регулирующего воздействия данного законопроекта и связанных с ним подзаконных актов.

По данным, опубликованным в одних источниках, сегодня в стране действует порядка 13–15 тыс. гостевых домов [28]. По сведениям Ростуризма, только в Республике Крым, Краснодарском крае, Алтайском крае и Республике Горный Алтай уже работает более 15 тыс. средств размещения, находящихся в индивидуальных жилых домах, а всего номерной фонд гостевых домов в стране насчитывает более 150 тыс. мест [29].

По оценкам депутата Государственной думы С.В. Бессараб, только на Кубани в оказании услуг гостевых домов заняты около 200 тыс. семей [30]. Показательно в этом отношении также мнение министра курортов и туризма Республики Крым В.А. Волченко, высказанное по итогам обсуждения в Комитете Государственной Думы РФ по туризму: «Вывод в законное поле нескольких тысяч малых средств только в Крыму, а также объектов в Краснодарском крае, в Ставрополье, на Алтае и в Карелии влечет за собой целый ряд позитивных изменений в туротрасли. Туроператоры получают законный, безопасный дополнительный номерной фонд до 140 тыс. мест по доступной стоимости для туристов, собственники объектов – доступ к господдержке, а бюджет республики – до 1 млрд руб. прямых налоговых поступлений в год» [38].

Получение полной картины функционирования гостевых домов в масштабах страны, тем более в динамике, требует комплексного статистического наблюдения в режиме мониторинга, в том числе по линии государственных органов статистики. Пока же для получения ответа на вопрос о том, что

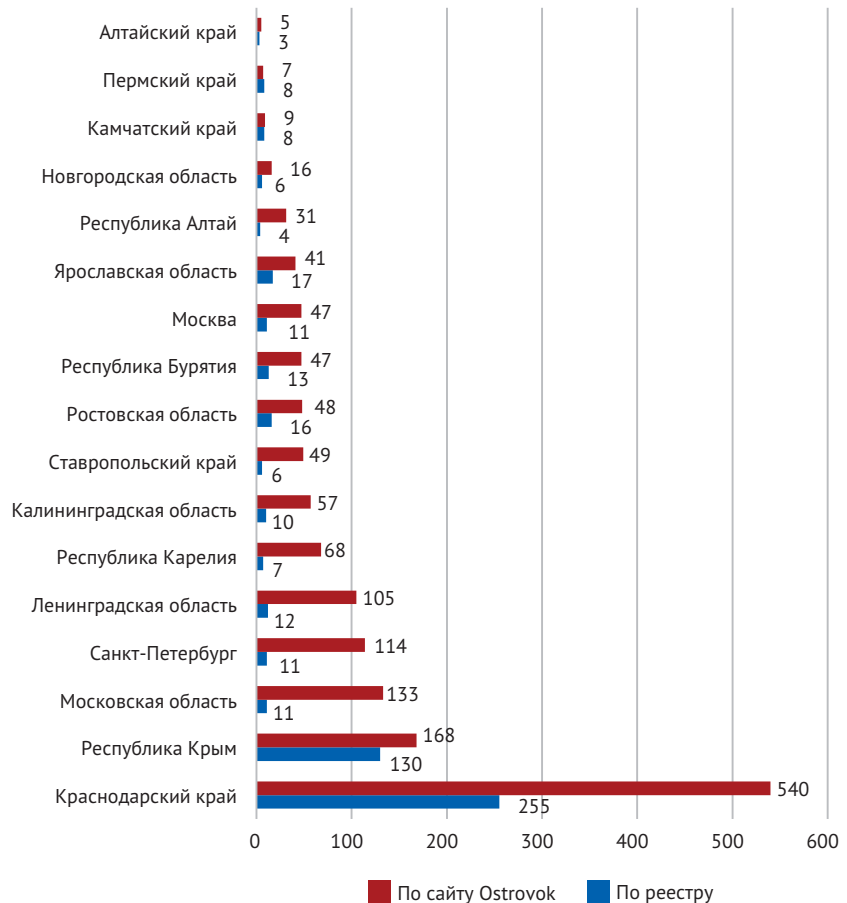


Рисунок 1. География распространения гостевых домов в отдельных российских регионах, ед. Источник: рисунок подготовлен авторами на основе данных Перечня и сайта Ostrovok

собой представляют гостевые дома в стране сегодня, можно использовать два агрегированных массива информации. Первый из них представляют собой предложения услуг гостевых домов на сайтах бронирования гостиничных номеров и посуточной аренды (табл. 1).

Похожую информацию можно найти и на ресурсах других агрегаторов, например «Яндекс. Путешествия» и «Посуточно.ру», но определить на них, какое число гостевых домов предлагают свои услуги несколько сложнее, чем на упомянутых в таблице сайтах или ушедших из России Booking.com и Airbnb.

Вторым таким источником стали данные классификации гостевых домов в Федеральном перечне туристских объектов, отелей, пляжей и горнолыжных трасс (далее – Перечень), размещенные на сайте Федерального агентства по туризму (tourism.gov.ru). Всего в реестре содержится информация о 634 гостевых домах, прошедших классификацию в период 2019–2022 гг.

Конечно, эта база данных не представляет собой целенаправленную репрезентативную выборку относительно генеральной совокупности гостевых домов. При этом в самой системе классификации согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 18.11.2020 г. № 1860 (в ред. от 26.12.2022 г.) «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» категория гостевых домов как объекта классификации не выделяется, поэтому классификацию они проходили как гостиницы, загородные отели, курортные отели, хостелы и т.д. [6]. При этом в Положении о классификации гостиниц сказано, что средства размещения, расположенные в жилых помещениях, классификации не подлежат, но в Перечень классифицированных объектов попали, судя по фотографиям соответствующих средств размещения, гостевые дома, расположенные как в объектах нежилого, так и жилого фонда. Как отмечают по этому поводу в Ассоциации безопасности объектов туристской индустрии, некоторые вла-

Таблица 2.

**Гостевые дома, классифицированные как КСР в категории «четыре звезды»**

Источник: таблица составлена авторами по данным Перечня с сайта [www.tourism.gov.ru](http://www.tourism.gov.ru)

Название	Число номеров	Количество мест, включая дополнительные	Местонахождение
Гостевой дом «Династия», ИП Торосянц А.С.	25	50	Республика Адыгея, Майкопский район
Гостевой дом «Бурлак», ООО «Гостевой дом “Бурлак”»	10	20	Ярославская область, г. Рыбинск
Гостевой дом «Синегорье»	16	32	Ставропольский край, г. Кисловодск
Гостевой дом «Имера», ИП Янаков Петр Дмитриевич	88	76	Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево
Филиал ПАО «Газпром», пансионат «Морозовка» (главный корпус, корпус «Филиал», гостевой дом, коттедж)	57	114	Московская область, г. Солнечногорск

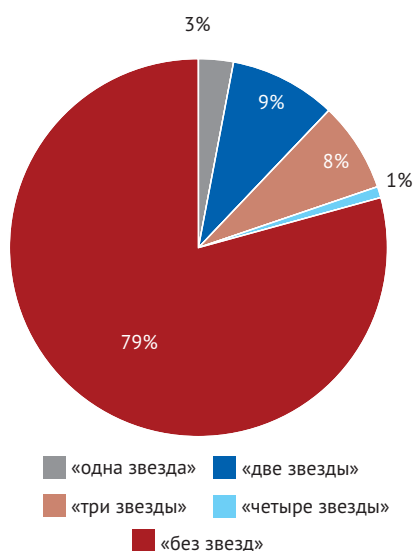


Рисунок 2. Распределение гостевых домов по категории звездности

Источник: рисунок подготовлен авторами на основе данных реестра классифицированных средств размещения

дельцы жилых домов-гостиниц каким-то образом умудряются пройти классификацию и получают звезды! Чаще всего они даже не обременяют себя постановкой на налоговый учет, уплатой налогов, соблюдением законодательства о защите прав потребителей, а также безопасности постояльцев и сохранности их имущества [34].

Происходит это по понятным причинам. Во-первых, гостевые дома часто стремятся позиционировать себя на рынке в роли отелей. Во-вторых,

сами отели и хостелы нередко добавляют к своему названию слова «гостевой дом» для позиционирования одновременно в различных сегментах рынка и в разных разделах поисковиков систем бронирования. Например: гостиница «Гостевой дом» в г. Данилове Ярославской области; городская гостиница «Гостевой дом 113 верста» в г. Коломне Московской области, классифицированная, между прочим, на категорию «три звезды» при наличии всего 14 номеров; «Гостевой дом “Эдуард”» в поселке Терскол в Кабардино-Балкарии на 71 номер и 196 мест; хостел «Гостевой дом “Румотель”» в поселке Овражки Люберецкого района Московской области на 50 номеров и 118 мест; хостел «Гостевой дом Плещеева» в Москве на 254 номера и 762 места.

Отдельные органы классификации в погоне за доходами, как уже отмечалось, проводят процедуру классификации в отношении средств размещения, расположенных в объектах жилого фонда. Например, в рекламе ряда обозначенных органов указывается на то, что гостевые дома подлежат обязательной классификации без упоминания того, что на средства размещения, расположенные в объектах жилого фонда, эта процедура не распространяется. Подобного рода практике способствуют, с одной стороны, отсутствие эффективного контроля за работой органов классификации. С другой – демпинг на рынке услуг классификации КСР, при котором

цены за классификацию хостелов начинаются от 9 тыс. руб. за всю процедуру, а классификацию гостиницы из 5 номеров на категорию «пять звезд» предлагают провести всего за 25 тыс. руб. [39].

Тем не менее полученная по итогам анализа данных Перечня информация позволяет существенно расширить общую картину функционирования гостевых домов в России, в частности составить представление о географии их распространения, распределении их по числу комнат, используемых в основном как гостиничный номерной фонд, и которые проходили классификацию в этом качестве.

Что касается географии, как и следовало ожидать, больше всего гостевых домов существует на сегодня в Краснодарском крае и Республике Крым. В реестре на долю этих двух субъектов Российской Федерации приходится 60% классифицированных гостевых домов, а на упомянутом сайте бронирования по состоянию на 3 марта 2023 г. 54% предлагаемых для бронирования гостевых домов.

Данные с сайта Ostrovok, с одной стороны, косвенно подтверждают общий характер распределения гостевых домов по территории страны, полученного на основании реестра классификации гостиниц. Вместе с тем есть и отличия, обусловленные по всей видимости региональными особенностями отношения владельцев гостевых домов к классификации и соотноше-

ния числа гостевых домов, находящихся в объектах жилого и нежилого фонда. Например, в график, где за основу географического распределения гостевых домов по территории страны взяты данные Перечня, не попала Владимирская область, хотя по данным сайта в ней свои услуги предлагают 60 гостевых домов, в Тверской – 31, в Вологодской – 24, в Калужской – 19. Как видим, далеко не все гостевые дома решили проходить классификацию. Даже если исходить из минимальной опубликованной оценки их общего числа в 13 тыс., то в Федеральный перечень объектов туристической по итогам классификации вошли лишь 5%.

Так или иначе полученные данные подтверждают вывод о том, что гостевые дома концентрируются в первую очередь в городах и регионах, привлекательных с туристской точки зрения, которые по целям поездки можно разделить на следующие три группы.

1. *Первая группа* представлена субъектами Российской Федерации, на территории которых расположены популярные пляжные, горнолыжные и бальнеологические курорты, такие как Краснодарский край, Республика Крым, Калининградская область, Ставропольский край и др. Например, в апреле, судя по данным сайта Ostrovok, свои услуги в Архызе предлагает 41 гостевой дом, в Шерегеше – 11, в Ейске – 14. В эту же группу можно отнести Московскую, Ленинградскую области, в которых расположено немало здравниц и гостиниц, а также Ростовскую область с ее Азовским побережьем, Пермский край с популярным курортом Усть Качка и Алтайский край с Белокурихой.

2. *Вторую группу* составляют города – популярные туристские центры, такие как Санкт-Петербург, Москва и многие другие. Например, в небольшом, но очень популярном Суздале, свои услуги на апрель предлагают 46 гостевых домов, в Нижнем Новгороде – 15, в Казани – 11, во Пскове – 10 и т.д.

3. *Третья группа* – регионы с богатыми природными ресурсами для экологического, приключенческого, спортивного туризма. В графике они представлены такими субъектами Российской Федерации, как Карелия, Бурятия, Горный Алтай, Камчатский край. Данные с сайта дополняют эту общую картину привязкой к конкретным ту-

ристским центрам. Так, в период анализа его данных, то есть в низкий туристский сезон, услуги размещения на Байкале в поселке Листвянка предлагали 14 гостевых домов и еще 13 на острове Ольхон, на Селигере – 9 и т.д.

Конечно, можно выделить микст-категорию, куда, например, относятся те же Московская, Ленинградская, Тверская области и наши крупнейшие мегаполисы, где помимо культурных, исторических достопримечательностей есть немало здравниц. В действительности же в большинстве фигурирующих в графике регионов есть свои достопримечательности, на севере, в Сибири и на Дальнем Востоке, важной частью туристского показа являются быт и культура малочисленных коренных народов. Практически во всех из упомянутых регионов представлен санаторно-курортный комплекс.

Если говорить о прошедших государственную классификацию гостевых домах, то распределение их по категориям звездности представлено на рис. 2.

Как видим, большинству из них (79%) присвоена категория гостиниц «без звезд», то есть содержащая минимальные требования к уровню комфортности средства размещения. Лишь каждый пятый получил более высокую категорию звездности: «одна звезда» – 3%, «две звезды» – 9%, «три звезды» – 8% и «четыре звезды» – 1%. К последним, в частности, относятся средства размещения, представленные в табл. 2.

Анализ данных Перечня показал, что каждое третье средство размещения, прошедшее в России классификацию и позиционирующее себя в качестве гостевого дома, имеет в своем распоряжении до 10 номеров включительно. Еще 38% – от 11 до 20 номеров, 17% – от 21 до 30, 7% – от 31 до 40 и 3% – от 41 до 50 номеров. По 1% приходится на гостевые дома с емкостью 51 номер и более. Больше всего таких объектов находится в Краснодарском крае, например: «Альтаир» на 100 номеров, «Имера» – 88 номеров, гостевой дом «Золотой берег» – 80 комнат, «Родничок» – 73 комнаты, «Зодиак», – 70 комнат. Хотя встречаются объекты с высокой емкостью номерного фонда и в других регионах, к примеру отель «Гостевой дом» в Ярославской области на 70 комнат, гостевой дом «Жемчужина» в Удмуртской Республике на 65 номеров и др.

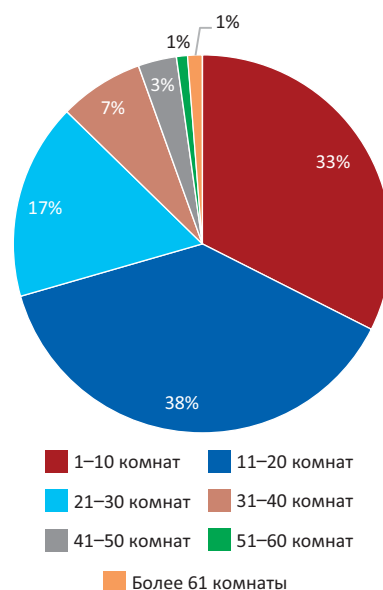


Рисунок 3. Распределение классифицированных гостевых домов по критерию емкости номерного фонда  
Источник: рисунок подготовлен авторами на основе данных реестра классифицированных средств размещения

Показатель емкости номерного фонда гостевого дома исключительно важен, поскольку является критерием его идентификации как объекта специального регулирования посуточной аренды в тех странах, которые уже озаботились этим вопросом. Шире его можно представить, поставив вопрос: после какого числа номеров средство размещения должно в любом случае квалифицироваться как гостиница со всеми вытекающими для данного объекта требованиями? И этот вопрос является одним из ключевых при разработке упомянутого выше проекта нового федерального закона о гостевых домах и связанных с ним подзаконных актов.

Согласно документу «Межрегиональная гармонизация критериев гостиничной классификации на основе классификационных стандартов», одобренному Всемирной туристской организацией в 1989 г., к гостиницам относятся объекты размещения емкостью более 10 номеров [36]. В соответствии с отмененным уже ГОСТ 51185-2014 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования» к категории мини-средств размещения относились объекты с номерным фондом до 15 номеров. При этом согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации

от 11 июля 2014 г. № 1215 средства размещения с количеством номеров 15 и менее относятся к категории мини-отелей [9, 12].

Согласно международной системе классификации гостиниц Hotelstars Union, принятой сегодня под патронажем HORTEC в 20 странах – членах Европейского союза (ЕС), средство размещения, располагающее 20 номерами и более, должно быть отнесено к категории гостиниц [21].

Выше поднимать планку отсечения ИСР от гостиниц или КСР бессмысленно, поскольку средняя емкость номерного фонда гостиницы в Российской Федерации, по данным Росстата, составляет 31 номер [26], а речь в данном случае идет о КСР, расположенных в объектах нежилого фонда. В этом случае происходит кардинальный подрыв инвестиционного климата как минимум в части строительства малых и средних отелей. Зачем строить отель на 30 номеров в нежилом фонде со всеми вытекающими отсюда высокими издержками и длительным сроком окупаемости капложений, когда можно построить такой же под видом ИЖС и фактически выпасть из зоны обязательных требований к гостиничным предприятиям?

По данным Перечня, число включенных в него средств размещения, позиционирующих себя в качестве гостевых домов и располагающих для сдачи в аренду до 20 номеров включительно, составляет 71%. Учитывая высокую долю в Перечне объектов нежилого фонда, можно предположить, что относительно всей совокупности гостевых домов они составят не менее, чем три четверти.

По нашему мнению, в целях устойчивого развития и упорядочения предпринимательской деятельности в сфере гостеприимства данный критерий, во-первых, должен быть дополнен регламентацией общей площади здания, помимо предусмотренных Градостроительным кодексом ограничений высоты и этажности ИЖС. По аналогии с тем, как это сделано для возведения жилых зданий фермерскими хозяйствами для осуществления своей деятельности на землях сельскохозяйственного назначения. Такие ограничения, установленные Федеральным законом «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты

Российской Федерации», предусматривают возможность строительства в этом случае одного жилого дома количеством этажей не более трех, общей площадью не более 500 м<sup>2</sup>, площадь застройки под которую составляет не более 0,25% земельного участка [3].

Строго говоря, и критерий в 20 номеров в этой ситуации представляется завышенным. По условиям добросовестной конкуренции он должен быть как минимум вдвое ниже, то есть на уровне, рекомендованном UNWTO. Но маловероятно, чтобы регулятор пойдет на столь радикальные меры с учетом возможного социального резонанса, особенно на южных курортах. Ведь остальные ИЖС в этом случае для продолжения оказания услуг по сдаче в посуточную аренду должны переводиться в категорию гостиниц, то есть в нежилой фонд с изменением вида разрешенного использования земельного участка с жилой застройки на земли рекреационного назначения. Процедура такого перевода в порядке, установленном Ст. 23 ЖК РФ, является сложной в техническом и правовом отношении. Представить себе этот процесс без разработки и реализации специальной программы правового сопровождения, предоставления льготных кредитов для выполнения необходимых работ, а, возможно, и более широких мер поддержки со стороны государства, почти нереально. Именно в этом направлении целесообразно проводить линию на легализацию построенных под видом ИЖС гостиниц, а не в плане их амнистирования в качестве жилых строений. В противном случае такая амнистия придаст мощный стимул дальнейшему распространению такого рода практики, в том числе в сетевом формате.

Одновременно ускорится уже начавшийся процесс трансформации гостиниц в комплексы апартаментов с их распродажей отдельным владельцам, но с сохранением в ряде случаев управления самим комплексом как апарт-отелем. Так, в Москве были распроданы на апартаменты гостиницы, управлявшиеся в свое время ГАО «Москва»: «Волга», «Алтай», «Восход», «Турист», «Царицино» и др.

По мере роста цен на жилую недвижимость в Сочи началось перепрофилирование гостиниц и здравниц в апартаменты, которое подхлестнуло решение о запрете точечной застрой-

ки в городе в 2019 г. Одним из первых примеров стал «Олимпийский Дагомыс». За ним последовали «СССР», «Весна», «Нева», геленджикский пансионат «Приморье». Последним открыл продажу апартаментов бывший санаторий им. Кирова, или «Красмашевский», построенный в Сочи еще в 1936 г. [35].

По существу, это общий процесс применения более выгодных бизнес-моделей со стороны крупных девелоперов и микробизнеса в лице владельцев инвестиционного жилья, в том числе гостевых домов. Но в любом случае он в значительной степени способствует дроблению крупных гостиничных и санаторных комплексов, перераспределению земельных участков в пользу форматов, не способствующих формированию конкурентоспособных туристских центров, особенно в плане продвижения их на внешних рынках. В том или ином виде жилфонд и апартаменты теснят гостиничный и санаторно-курортный сектор.

Вместе с тем есть примеры решительных действий органов власти по освобождению территории от незаконно возведенных объектов и тех же ИЖС, когда во главу угла ставятся государственные интересы. Так, начиная с 2006 г. Москва пережила несколько волн сноса самовольно возведенных построек – гаражей, вещевых рынков, ларьков и др. Показателен в этом отношении пример с отселением жителей Имеретинской низменности для строительства КСР и других объектов в рамках подготовки к проведению XXII Зимних Олимпийских игр в Сочи в 2014 г. В результате на возведенные в долине отели пришлось более половины нового номерного фонда в построенных для проведения Олимпиады гостиниц. И в сочетании с реконструкцией сочинского аэропорта и строительством других олимпийских объектов это открыло перспективы развития Сочи как международного курорта. Но если бы городские власти изначально оформляли землеотводы в прибрежных районах под гостиницы, санатории и другие объекты индустрии гостеприимства, а не ИЖС, не было бы и острого социального конфликта, возникшего в 2010 г. в процессе отселения местных жителей.

Подытоживая сказанное, приходится констатировать, что совершенствование нормативно-правовой базы регулирования отношений, связанных



с посуточной арендой в ИЖС, отстает от динамичного расширения этого сегмента туристского рынка, на долю которого приходится все большая часть совокупного предложения услуг временного размещения или проживания для туристов. Не случайно при подготовке статьи нам приходилось столь часто ссылаться на отмененные уже государственные стандарты и другие документы, поскольку далеко не всегда они были актуализированы с учетом международного опыта.

Вместе с тем главной проблемой останется правоприменительная практика, поскольку действующее законодательство в принципе позволяет пресекать незаконную гостиничную деятельность. Вопрос в том, кто и как это будет делать? Насколько контрольно-надзорные органы способны и заинтересованы в упорядочении посуточной аренды, учитывая, что решить эту задачу в полной мере не удалось даже в отношении аренды долгосрочной. Удастся ли для этих целей использовать ограничения на рекламу и предложения бронирования номеров в ИЖС, введенных в качестве гостевых домов, если такая норма будет законодательно установлена?

Решатся ли власти на то, чтобы добиться приведения в соответствие с действующими строительными нормами и правилами ИЖС, возведенные с нарушениями требований относительно высоты и этажности, в части перевода их в нежилой фонд с изменением вида разрешенного использования земельных участков?

Не добившись кардинального изменения ситуации в этой области, страна рискует значительным сокращением предложения качественно туристского продукта и сужением спектра направлений, перспективных с точки зрения развития организованного внутреннего туризма, не говоря уже о въездном туризме и укреплении своих позиций на мировом туристском рынке. Для понимания реальной картины и последствий процессов, происходящих в данной сфере, чрезвычайно важно наладить качественные статистические наблюдения за рынком посуточной аренды со стороны государства.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации в редакции от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Редакция от 30.12.2020 (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021).
3. Федеральный закон «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 02.07.2021 № 299-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный закон от 02.07.2021 № 318-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об основах туристской деятельности в Российской Федерации” и статью 7 Федерального закона “О развитии сельского хозяйства”».
5. Федеральный закон «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» от 15.04.2019 № 59-ФЗ (последняя редакция). Электронный ресурс: URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_322495/?ysclid=lfcvpgsw3k659603279](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_322495/?ysclid=lfcvpgsw3k659603279)
6. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» от 18.11.2020 № 1860 (ред. от 26.12.2022).
7. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» от 16.02.2019 г. № 158.
8. Приказ Минэкономразвития России от 11.11. 2022 г. № 617 «Об утверждении требований к средствам размещения, используемым для осуществления деятельности по оказанию услуг в сфере сельского туризма в сельской местности» (зарегистрирован 29.11.2022 № 71204).
9. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11.07.2014 г. № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями».
10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.07.2021 № П/0326 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков», утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 (зарегистрирован 27.08.2021 № 64785).
11. Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии об отмене национальных стандартов Российской Федерации № 1431-ст от 23.12.2019 г.
12. ГОСТ Р 51185-2014 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования». Электронный ресурс: URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200114767?ysclid=lfcu51jqyb292237246>
13. ГОСТ Р 53423-2009 «Гостиницы и другие средства размещения туристов. Термины и определения».
14. ГОСТ Р 55817-2013 «Услуги средств размещения. Общие требования к индивидуальным средствам размещения».
15. ГОСТ Р 56641-2015 «Услуги малых средств размещения. Сельские гостевые дома. Общие требования».
16. Методические рекомендации МР 3.1/2.1.0182-20 «Рекомендации по организации работы санаторно-курортных учреждений в условиях сохранения рисков распространения Covid-19».
17. Методические рекомендации МР 3.1/2.1.0193-20 «Рекомендации по профилактике новой коронавирусной инфекции (Covid-19) в учреждениях, осуществляющих деятельность по предоставлению мест для временного проживания (гостиницы и иные средства размещения)». Утверждена Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека 4.06.2020 г.
18. Проект закона «О внесении изменений в Федеральный закон “Об основах туристской деятельности в Российской Федерации” и отдельные законодательные акты в целях введения регулирования деятельности гостевых домов». Электронный ресурс: URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=136337>
19. Никольская Е. и др. Тенденции развития системы классификации гостиниц в России: монография. – М.: Русайнс, 2019. – 227 с
20. Российский энциклопедический словарь «Туризм» / под ред. С.Ю. Житенёва. – М.: Институт Наследия, 2018. – 490 с. Электронный ресурс: URL: [https://heritage-institute.ru/wp-content/uploads/2018/09/37\\_2018\\_rossijskij-enciklopedicheskij-slovar\\_turizm.pdf](https://heritage-institute.ru/wp-content/uploads/2018/09/37_2018_rossijskij-enciklopedicheskij-slovar_turizm.pdf)

21. Бакурова Е.Н., Яцун А.О. Классификация средств размещения как показатель качества услуг (на примере Германии и России) // Научные известия. – 2016. – № 5. Электронный ресурс: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/klassifikatsiya-sredstv-razmescheniya-kak-pokazatel-kachestva-uslug-na-primere-germanii-i-rossii>
22. Духовная Л.Л., Кобелева О.В., Шпагина И.В. Малые гостиницы г. Москвы: проблемы и перспективы развития // Сервис в России и за рубежом. – 2016. – № 2 (63). Электронный ресурс: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/malye-gostinitsy-g-moskvu-problemy-i-perspektivy-razvitiya>
23. Захаров А.В. Юридический статус современных апартментов // Вестник СГУПС: гуманитарные исследования. – 2020. – № 2 (8). Электронный ресурс: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/yuridicheskii-status-sovremennyh-apartamentov>
24. Розанова Т.П., Кассин К.П. Международные стандарты гостиничной индустрии // Вестник РЭА им. Г.В. Плеханова. – 2008. – № 6. Электронный ресурс: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnye-standarty-gostinichnoy-industrii>
25. Полиди Т.Д., Байкова Т.К., Игуменов Е.В. Развитие рынка апартментов как пример неэффективной градостроительной политики в РФ. – 2016. – № 4 (175). Электронный ресурс: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitiye-rynka-apartamentov-kak-primerneeffektivnoy-gradostroitelnoy-politiki>
26. Анализ гостиничного рынка. Электронный ресурс: URL: <https://research-center.ru/analiz-gostinichnogo-rynka/>
27. Апартменты VS квартиры: во что лучше инвестировать // rbc.ru. Электронный ресурс: URL: <https://reality.rbc.ru/news/5ef06e6f9a79478873644a73?ysclid=lepjn0lsok34430039>
28. Гайва Е. Гостевые дома в России классифицируют и вносят в единый реестр // Интернет-портал «Российской газеты». Электронный ресурс: URL: <https://rg.ru/2021/04/04/gostevye-domav-rossii-klassificiruiut-i-vnesut-v-edinij-reestr.html>
29. Бирюкова А. Гостевые дома получают «звезды» и полностью легальный статус уже в следующем году? // Интернет-портал Ассоциации Туроператоров. Электронный ресурс: URL: <https://www.atorus.ru/node/48807?ysclid=lepс367ob1224006411>
30. Вашина А. Гостевым домам расстелили правовое поле // Коммерсантъ. Электронный ресурс: URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5030256?ysclid=lfcwjxzo88845771594>
31. Колганов А. Европа против Airbnb: шесть способов ограничить посуточную аренду // АфишаDaily. Электронный ресурс: URL: <https://daily.afisha.ru/cities/16291-evropa-protiv-airbnb-shest-sposobov-ogranichit-posutochnuyu-arendu/?ysclid=lewt103sul56890708>
32. За последние пять лет количество апартментов в Москве выросло почти в 20 раз // Портал элитной недвижимости elitnoe.ru. Электронный ресурс: URL: <https://elitnoe.ru/articles/1998-kolichestvo-apartamentov-v-moskve-vyroslo-v-20-raz?ysclid=lectwfo6fn700402305>
33. Черенева В. Изменит ли закон о «туристском жилье» индустрию гостеприимства // Интернет-портал «Российской газеты». Электонный ресурс: URL: <https://rg.ru/2021/04/06/reg-szfo/izmenit-li-zakon-o-turistskom-zhile-industrii-gostepriimstva.html?ysclid=le4jicrvwe939411208>
34. Жилой дом (ИЖС) не гостиница // Официальный сайт Ассоциации «Безопасность туризма». Электонный ресурс: URL: [https://www.tourismsafety.ru/news\\_one\\_4929.html](https://www.tourismsafety.ru/news_one_4929.html)
35. Грицевич А. Застройщики в Сочи нашли золотую жилу. Во что превращают город, имевший когда-то звание всероссийской здравницы // Сетевое издание «Сочи онлайн». Электонный ресурс: URL: <https://sochi1.ru/text/gorod/2022/12/17/71902574/>
36. Классификация средств размещения, рекомендуемая ВТО // Хелпикс.Орг. Электонный ресурс: URL: <https://helpiks.org/9-68301.html>
37. Малина Р. «Лавочка закрывается»: почему власти хотят запретить апартменты и чем это грозит их покупателям // Forbes. Электонный ресурс: URL: <https://www.forbes.ru/biznes/415991-lavochka-zakryvaetsya-pochemu-vlasti-hotyat-zapretit-apartamenty-i-chem-eto-grozit-ih-pokupatelyam>
38. Легализация малых средств размещения даст Крыму дополнительно не менее 30 тыс. // Министерство курортов и туризма Республики Крым. Электонный ресурс: URL: <https://mtur.rk.gov.ru/ru/article/show/2125>
39. Российская государственная система классификации средств размещения // Официальный сайт компании «Аспект». Электонный ресурс: URL: <https://aspekt.expert/klassifikatsiya-gostinits/>
40. Бронируйте отели по всей России и в странах ближнего зарубежья // Официальный сайт Bronevik.com. Электонный ресурс: URL: <https://bronevik.com/ru/?ysclid=lfff0601lh602274427>
41. Официальный сайт Ostrovok.ru. Электонный ресурс: URL: <https://www.ostrovok.ru>
42. Официальный сайт OneTwoTrip. Электонный ресурс: URL: <https://www.onetwotrip.com/?ysclid=lffexembig240366921>
43. Официальный сайт 1001Hotels.com. Электонный ресурс: URL: <https://101hotels.com/?ysclid=lffeynx8w972966715>
44. Чем плох Airbnb и почему Европа – против «турификации» // Он-лайн-журнал HotLine.travel. Электонный ресурс: URL: <https://www.tourdom.ru/hotline/obzory-i-analitika/chem-plokh-airbnb-i-pochemu-evropa-protiv-turifikatsii/?ysclid=lewsj3p54c619482611>
45. Петегирич О. 23 города Европы призывают ЕС ограничить краткосрочную аренду // Prian.ru – недвижимость за рубежом. Электонный ресурс: URL: <https://prian.ru/news/23-goroda-evropy-prizyvayutes-ogranichit-kratkosrochnuyu-arendu.html>
46. Cities across Europe unite to demand tougher rules for Airbnb rentals // The Local Europe AB. Электонный ресурс: URL: <https://www.thelocal.it/20200917/cities-across-europe-demand-tougher-rules-for-airbnb-rentals/>
47. Oxford Advanced Learner's English Dictionary. ■