

**В квартирах теперь запрещено размещать хостелы!**

*Кадастровая палата сообщает, что 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, запрещающие размещение гостиниц в жилых домах. Часто имеет место нарушение прав жильцов, например, из-за шума. В последнее время также выросло количество «проблемных» хостелов. В Кадастровой палате разъяснили действие нового закона и рассказали, как проверить назначение помещения.**

Хостелы в многоквартирных домах не соответствовали требованиям, предъявляемым гостиницам, в них не соблюдались требования по ограничению шума, чистоте и т.п. Жильцам других квартир, недовольных таким соседством, приходилось добиваться закрытия хостела через суд. Новый закон запрещает размещать на территории жилой квартиры частные мини- гостиницы.

Ранее не было ограничений по размещению хостелов, но теперь они должны находится только на территории помещений 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. Если возникают претензии к соседям, а также подозрения, что у них незаконная гостиница, следует уточнить статус помещения прежде, чем обращаться в надзорные органы. Для этого нужно заказать выписку из единого реестра недвижимости (ЕГРН) об общих характеристиках этого объекта*», – говорит **эксперт Кадастровай палаты Анна Бочарова.**

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.

«*Некоторые жильцы первых этажей уже столкнулись с проблемой соседствовать с офисом. Новый закон поддержит их права*», – отмечает **эксперт Федеральной кадастровой палаты Анна Бочарова.**

Отдельно отметим, что запрет на размещение хостелов в жилых домах не подразумевает ликвидации права собственника квартиры или дома 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](https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=9592) 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.

Нааример, с 2013 по 2016 год в Москве отмечался [значительный рост](http://77.rospotrebnadzor.ru/index.php/napravlenie/sannadzor/6010-o-kontrole-za-razmeshcheniem-i-deyatelnostyu-khostelov-v-2017-godu) 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.