

Методические рекомендации для собственников гостевых домов

Содержание:

Рекомендации по прохождению процедуры классификации (самооценки) гостевыми домами.....	3
Рекомендации УМВД по организации регистрационного и миграционного учета граждан при осуществлении деятельности гостевых домов.....	7
Рекомендации по обеспечению пожарной безопасности в индивидуальных жилых домах или части индивидуального жилого дома, используемого в качестве гостевого дома (средств размещения)	9
Рекомендации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)	11
Рекомендации по вопросу приведения в соответствие видов разрешенного использования земельных участков Классификатору.....	12
Рекомендации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области (Владимирстат)	13
Рекомендации Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Владимирской области.....	14
Рекомендации от Управления Федеральной налоговой службы по Владимирской области (УФНС России по Владимирской области)	14

Рекомендации по прохождению процедуры классификации (самооценки) гостевыми домами

1. Перед началом процедуры внимательно изучить:
 - Федеральный закон от 07.06.2025 № 127-ФЗ «О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов»;
 - «Положение о классификации гостевых домов», утвержденные постановлением Правительства РФ от 30.08.2025 № 1345.
2. Основные понятия федерального закона «О проведении эксперимента по предоставлению гостиничных услуг в гостевых домах»:
 - **«гостевой дом»** – тип средства размещения (индивидуальный жилой дом/ часть индивидуального жилого дома с отдельным входом (выходом) на земельный участок, на котором расположен гостевой дом);
 - **«услуги гостевого дома»** – услуги по предоставлению мест для временного проживания физических лиц в гостевом доме, а также иные услуги по обслуживанию проживающих..., предоставляемые собственником гостевого дома в соответствии с положением о классификации гостевых домов;
 - **«собственник гостевого дома»** – физическое лицо, являющееся собственником индивидуального жилого дома или части индивидуального жилого дома, осуществляющее предоставление услуг гостевого дома;
 - **«классификация гостевого дома»** – присвоение индивидуальному жилому дому типа средства размещения «гостевой дом» на основании оценки соответствия такого дома и предоставляемых в нем услуг требованиям, установленным ФЗ и положением о классификации гостевых домов (посредством системы «Гостеприимство» на сайте Росаккредитации <https://tourism.fsa.gov.ru/ru/main>).
3. Основная проверка при прохождении процедуры классификации гостевым домом строится на проверке соответствия данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН): о земельном участке, доме, собственнике.

Дома подлежат классификации (могут считаться «гостевым домом» в соответствии с законодательными требованиями), если выполнены:

Требования к земельному участку: Категория земель: земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования земли (в соответствии с Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»):

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с <u>кодом 2.1</u> ; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с <u>кодом 2.1</u> , хозяйственных построек и гаражей для	13.2

	собственных нужд	
--	------------------	--

Проверка соответствия ВРИ земельного участка осуществляется согласно кодам классификатора (числовым обозначениям), соответственно, для прохождения процедуры классификации достаточно соответствовать коду ВРИ (желательно также и словесной формулировке). Уточнить код ВРИ своего земельного участка можно с помощью электронных сервисов на портале Госуслуг, на сайте Росреестра, в офисах МФЦ.

1. Требования к объекту капитального строительства (дому):

- объект недвижимости: индивидуальный жилой дом (законченный строительством, введенный в эксплуатацию);
- отсутствует решение органов местного самоуправления/ суда о сносе самовольной постройки.

2. Дом находится в собственности (аренда дома для оказания услуг гостевого дома не допускается), услуги предоставляет сам собственник + имеется согласие других собственников, если собственность долевая (*с 05.12.2025 программно реализован функционал по подписанию согласий несовершеннолетними собственниками*).

При наличии у физического лица нескольких домов в собственности, для классификации собственником выбирается только один дом в качестве «гостевого». Остальные классифицировать тем же собственником невозможно.

Классификацию гостевого дома может пройти только собственник, достигший 18 лет.

3. Рекомендации по выполнению отдельных требований к гостевым домам (согласно «Положению о классификации гостевых домов»):

Требование	Пояснение	Комментарий
1. Информационный знак	размещение информационного знака <u>с указанием наименования гостевого дома или без такового</u> у входа в гостевой дом или на доступном для обозрения месте	Табличка из прочного материала, обеспечивающего длительное использование при соответствующих климатических условиях. Размещается на доступном для обозрения

		месте (фасаде или на входных дверях)
9. Количество комнат гостевого дома, используемых для предоставления услуг гостевого дома	<u>не более 15 комнат</u>	Поскольку нет определения «комнаты гостевого дома», количество комнат при прохождении классификации рекомендуется определять по количеству броней [например, сдаётся дом одной семье – «одна комната»]
10. Количество гостей при одновременном размещении	<u>не более 45 гостей</u> в гостевом доме	При классификации заявляется не более 45 мест
11. Окна гостевого дома	не менее одного открывающегося окна в каждой комнате	[окно обеспечивает наличие естественного света, естественной вентиляции в комнате, элементов пожарной безопасности]

4. Общий алгоритм действий представлен в Инструкцию по прохождению классификации гостевого дома, разработанной ФСА:

https://fsa.gov.ru/upload/docs/turizm/FSA_Instrukciya_klassifikacii_gd.pdf

5. Вход в систему «Гостеприимство» осуществляется физическим лицом (не индивидуальным предпринимателем или представителем организации) посредством авторизации через Госуслуг;

6. Документы, загружаемые в систему:

- **фотография фасада/входа (jpg, до 10 МБ);**
- **заявление;**

- согласия (в случае долевой собственности).

Фотография загружается любая, позволяющая идентифицировать Ваш гостевой дом.

Заявление и согласия долевых собственников формируются в системе, файл скачивается на мобильный телефон, подписывается Госключом, далее передаётся на компьютер и загружается в систему.

Для несовершеннолетних долевых собственников (до 14 лет):

- на шаге согласований необходимо отметить чекбокс «Представитель несовершеннолетнего долевого собственника»;
- указать ФИО и СНИЛС представителя;
- приложить документ, подтверждающий полномочия представителя (свидетельство о рождении/ свидетельство об усыновлении/ удочерении).

7. Съёмка приложением «МП. Инспектор» для процедуры классификации гостевых домов не предусмотрена. Соответствие требованиям к гостевому дому осуществляется в декларативном порядке.

8. Сроки прохождения классификации гостевыми домами – по 31.12.2025. Далее возможности прохождения классификации посредством системы «Гостеприимство» будут доступны для вновь открываемых гостевых домов.

Подробная информация по классификации гостевых домов размещена на сайте ТПП Владимирской области в разделе «Классификация средств размещения»: <https://vladimir.tpprf.ru/ru/services/126198/>.

ТПП Владимирской области оказывает консультационную помощь по прохождению процедуры классификации гостевого дома. Тел. (4922) 55-00-55, email: pov@tpp33.ru

Рекомендации УМВД по организации регистрационного и миграционного учета граждан при осуществлении деятельности гостевых домов

Приказом МВД России от 9 июля 2018 г. № 435 утвержден порядок представления администрациями гостиниц, санаториев, домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристских баз, медицинских организаций или других подобных учреждений, учреждений уголовно-исполнительной системы, исполняющих наказания в виде лишения свободы или принудительных работ, информации о регистрации и снятии граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания в территориальные органы МВД России и типовая форма соглашения об информационном взаимодействии.

Администрация средств размещения представляет информацию в территориальный орган МВД России:

- в течение суток с даты прибытия гражданина Российской Федерации в

соответствующее место пребывания и выбытия из него;

- о прибытии иностранного гражданина или лица без гражданства в течение одного рабочего дня со дня прибытия его в место пребывания, об убытии иностранного гражданина или лица без гражданства не позднее 12 часов дня, следующего за днем его убытия.

Информация представляется в электронной форме с использованием сетей электросвязи, в том числе с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) в территориальный орган МВД России на региональном уровне, в исключительных случаях допустимы бумажные носители — в подразделение по вопросам миграции территориального органа МВД России на районном уровне. Для электронного варианта передачи информации индивидуальный предприниматель должен получить ключ усиленной квалифицированной электронной подписи и сертификат ключа проверки электронной подписи в аккредитованном удостоверяющем центре.

До заключения соглашения об информационном взаимодействии информация о прибытии граждан в соответствующее место пребывания и выбытии из него предоставляется поставщиком информации на бумажных носителях (анкеты) в подразделение по вопросам миграции территориального органа МВД России на районном уровне.

Для заключения соглашения об информационном взаимодействии поставщик информации направляет в Управление по вопросам миграции УМВД России по Владимирской области проект соглашения (посредством электронной почты или нарочно) (типовой проект соглашения доступен в сети Интернет), который содержит сведения о наименовании поставщика информации, адресе его местонахождения и выбранном способе передачи информации, сроках передачи информации, а также права и обязанности сторон. До заключения соглашения собственник средства размещения должен пройти в установленном порядке классификацию с целью включения сведений об объекте в реестр классифицированных средств размещения.

Для регистрации поставщика информации в Государственной информационной системе миграционного учета МВД России вместе с проектом соглашения представляется сертификат ключа проверки, усиленной квалифицированной электронной подписи. К соглашению о взаимодействии прилагается схема передачи информации в соответствии с правилами информационной безопасности (за исключением передачи информации с использованием ЕПГУ), которая в дальнейшем согласовывается с подразделением информационных технологий, связи и защиты информации территориального органа МВД России на региональном уровне.

На основании поступившего от поставщика информации проекта соглашения территориальный орган МВД России на региональном уровне в течение десяти

рабочих дней осуществляет проверку предоставленной информации, а также посредством выезда сотрудника территориального органа МВД России на районном уровне по фактическому адресу нахождения поставщика информации. При подтверждении информации и согласовании соглашения с заинтересованными службами поставщику информации присваивается идентификационный номер ведомственного сегмента МВД России системы «Мир» и передается подписанное соглашением об информационном взаимодействии.

При выявлении несоответствия представленной информации, документы направляются инициатору для устранения выявленных несоответствий и возможности повторного направления в территориальный орган МВД России на региональном уровне.

По вопросам заключения с УМВД России по Владимирской области соглашений об информационном взаимодействии индивидуальным предпринимателям, осуществляющим услуги по временному размещению граждан в гостевых домах, необходимо обращаться в Управление по вопросам миграции УМВД России по Владимирской области по телефонам: 8(4922) 374036, 374019.

Порядок заключения соглашений об информационном взаимодействии с физическими лицами, относящимися к категории «самозанятые», оказывающими услуги по предоставлению мест для временного проживания в гостевых домах, в настоящее время правовыми актами МВД России не регламентирован.

Регистрация граждан по месту пребывания осуществляется непосредственно через территориальный орган МВД России на районном уровне, через Многофункциональный центр или с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций).

Рекомендации по обеспечению пожарной безопасности в индивидуальных жилых домах или части индивидуального жилого дома, используемого в качестве гостевого дома (средств размещения)

п. 7. Системы обнаружения пожара – наличие в комнатах гостевого дома исправных датчиков дыма.

Согласно СП 486.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности» оборудуются автономными дымовыми пожарными извещателями независимо от площади. Не запрещается и рекомендуется устройство автоматических систем пожарной сигнализации.

Дымовые извещатели следует устанавливать во всех помещениях за исключением кухонь, ванных комнат, душевых, туалетов (уборных), а также иных помещений, указанных в п. 4.4 СП 486.1311500.2020.

При оснащении многоквартирного жилого здания более чем одним автономным пожарным извещателем рекомендуется объединять все извещатели в сеть (функция солидарного включения).

Расстановка пожарных извещателей, а также определение их количества должны осуществляться с учетом положений раздела 6.6 СП 484.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования» и в соответствии технической документации изготовителей.

Монтаж извещателей, их техническое обслуживание должно осуществляться в соответствии технической документации изготовителей.

На объекте защиты допускается использовать пожарные извещатели, имеющие сертификат соответствия пожарной безопасности.

п. 8. Первичные средства пожаротушения – наличие огнетушителей в исправном состоянии, расположенных на каждом этаже гостевого дома на видном месте, в необходимом количестве согласно требованиям противопожарной безопасности.

В соответствии с пунктом 60 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 (далее – ППР), руководитель организации обеспечивает объект защиты пригодными к эксплуатации первичными средствами пожаротушения (огнетушителями) по нормам согласно разделу XIX, приложениям № 1 и 2 ППР, а также обеспечивает соблюдение сроков их перезарядки, освидетельствования и своевременной замены, указанных в паспорте огнетушителя.

Для тушения пожаров различных классов рекомендуется применять порошковые огнетушители, которые должны иметь заряды порошка типа АВСЕ. На каждом этаже размещается не менее 2 огнетушителей с минимальным рангом тушения модельного очага пожара 2А.

Расстояние от возможного очага пожара до места размещения переносного огнетушителя (с учетом перегородок, дверных проемов, возможных загромождений, оборудования) не должно превышать 20 метров.

Размещение, техническое обслуживание и ремонт огнетушителей осуществляется в соответствии с ГОСТ Р 59641-2021 «Средства противопожарной защиты зданий и сооружений. Средства первичные пожаротушения. Руководство по размещению, техническому обслуживанию и ремонту. Методы испытаний на работоспособность» и технической документацией изготовителя.

На объекте защиты допускается использовать огнетушители, имеющие сертификат соответствия пожарной безопасности.

Рекомендации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Действующее законодательство разграничивает процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка (в том числе при выборе правообладателем соответствующего вида из градостроительного регламента) и приведения в соответствие видов разрешенного использования земельных участков Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор).

В части процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка (в том числе при выборе правообладателем соответствующего вида из градостроительного регламента) необходимо учитывать следующее.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

В соответствии с частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования .

Согласно части 3 статьи 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Таким образом, при наличии в градостроительном регламенте необходимого вида разрешенного использования правообладатель участка в целях изменения вида его разрешенного использования обращается в Росреестр с заявлением о

государственном кадастровом учете, в котором указывается выбранный вид разрешенного использования.

Рекомендации по вопросу приведения в соответствие видов разрешенного использования земельных участков Классификатору

Согласно части 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным Классификатором, принимается на основании заявления правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору уполномоченным на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления.

На основании данного решения, представленного уполномоченным органом в рамках информационного взаимодействия, Росреестр вносит изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о разрешенном использовании земельного участка.

Росреестр обращает внимание, что часть 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ предусматривает установление соответствия вида разрешенного использования Классификатору. При принятии решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору не изменяется вид разрешенного использования земельного участка, из Классификатора уполномоченным органом выбирается вид разрешенного использования земельного участка, описание которого максимально соответствует «исходному» виду разрешенного использования земельного участка, исходя из правоустанавливающих документов и целей предоставления земельного участка.

Следует отметить, что в определении Верховного Суда Российской Федерации от 14 января 2019 г. № 310-КГ18-22632 по делу № А54-2845/2017 также указано, что установление соответствия между видами разрешенного использования земельного участка в соответствии с частью 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ не должно приводить к фактическому изменению вида разрешенного использования земельного участка в обход установленных процедур.

При этом согласно статье 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН и

приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН (далее – техническая ошибка в записях), исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях.

Таким образом, обращаем внимание на то, что приведение в соответствие видов разрешенного использования земельных участков Классификатору не может осуществляться в рамках исправления технической ошибки.

Рекомендации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области (Владимирстат)

Владельцы гостевых домов, предоставляющие услуги иных средств размещения обязаны предоставить статистическую отчетность по форме № 1-КСР (годовая) «Сведения о деятельности средств размещения», утвержденную приказом Росстата от 28.07.2025 № 369. Так как гостевые дома до 2025 года находились в «серой зоне» и считались жилыми помещениями, а не средствами размещения, соответственно не отражались в отчетности по форме № 1-КСР, поэтому с принятием Федерального закона от 07.06.2025 № 127-ФЗ «О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов», владельцы гостевых домов должны своевременно и качественно предоставлять отчет по данной форме с 1-го рабочего дня января по 1-е февраля 2026 года.

Направление информационных писем (уведомлений) в адрес владельцев гостевых домов будут произведено в электронном виде, при наличии адреса электронной почты. В индивидуальном перечне форм по ИНН / ОГРН (ОГРНИП) / ОКПО, размещенном на Интерне-портале Росстата по адресу: <https://websbor.rosstat.gov.ru/online/info> можно сформировать список форм, по которым необходимо предоставить отчет в адрес Владимирстата. При заполнении формы № 1-КСР необходимо руководствоваться указаниям, размещенным на бланке формы.

Для владельцев гостевых домов с другими видами деятельности в форме предусмотрен тип средств размещения «Иные средства размещения» строка 116.

Индивидуальный предприниматель, применяющий специальный налоговый режим «Налог на профессиональных доход» (самозанятый), не освобождается от предоставления отчета по форме, поскольку система налогообложения не оказывает влияние на обязанности по предоставлению статистической отчетности индивидуальными в органы государственной статистики.

Самозанятые – физические лица (это лица, которые занимаются предпринимательской деятельностью без создания юридического лица и не привлекают наемных работников) не подлежат обследованию, так как они не относятся к респондентам по форме № 1-КСР.

Рекомендации Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Владимирской области

На сегодняшний день нормативно-правовые акты санитарного законодательства и законодательства в области защиты прав потребителей не устанавливают специальных требований к владельцам гостевых домов.

Рекомендации от Управления Федеральной налоговой службы по Владимирской области (УФНС России по Владимирской области)

В соответствии со статьей 418.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) плательщиками туристического налога признаются организации и физические лица, оказывающие услуги, признаваемые объектом налогообложения в соответствии со статьей 418.3 НК РФ.

В соответствии со статьей 418.3 НК РФ объектом налогообложения признается оказание услуг по предоставлению мест для временного проживания физических лиц в средствах размещения, принадлежащих налогоплательщику на праве собственности или на ином законном основании, расположенных на муниципальном образовании и включенных в реестр классифицированных средств размещения, предусмотренным Федеральным законом от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, учитывая, что гостевой дом - это тип средства размещения и включается в реестр классифицированных средств размещения, оказание услуг является объектом налогообложения, вследствие чего собственники гостевых домов являются плательщиками туристического налога.

Сумма налога исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля к стоимости услуги, но не менее 100 руб. в сутки. На основании статьи 418.5 НК РФ налоговые ставки могут быть дифференцированы муниципалитетами с учетом сезонности и (или) категории средства размещения, предельные значения налоговых ставок в 2025 году составляют 1 %, в 2026 году – 2 %, в 2027 году – 3 % от налоговой базы.

В соответствии со статьей 418.8 НК РФ налог уплачивается в бюджет по месту нахождения средства размещения в срок не позднее 28-го числа месяца, следующего за истекшим налоговым периодом.

При этом следует отметить, что согласно статье 418.4 НК РФ при условии предоставления налогоплательщику документов, подтверждающих соответствующий статус физического лица, в налоговую базу не включается стоимость услуги по временному проживанию, оказываемой отдельным категориям физических лиц.