

**Рекомендации и Методические указания  
по вопросу организации мест временного проживания гостей на  
коммерческой основе в находящихся в частной собственности  
владельца помещениях жилого дома**

1. Правовые основы организации мест временного размещения в находящихся в частной собственности владельца помещениях жилого дома
2. Обоснование юридической формы предпринимательства, вида и наименования субъекта предпринимательской деятельности и перечня предоставляемых услуг
3. Порядок оформления прав физического лица на организацию предпринимательства по организации мест временного проживания гостей в жилом фонде и образцы заявительных документов
4. Практические вопросы организации сервисных апартаментов
5. Практика договорных и регистрационных отношений с гостями сервисных апартаментов
6. Практическая оценка для ценовой политики
7. Рекомендации по маркетинговой раскрутке сервисных апартаментов
8. Возникающие организационные и юридические проблемы.  
Рекомендации по порядку их урегулирования
9. Ссылки на официальные нормативные документы

Приложения

Приложение 1 Порядок регистрация ИП

Приложение 2 Порядок направления уведомления в РПН

Приложение 3 Перечень нормативных документов при уведомлении РПН

Приложение 4 Формат бланка и Образец заполнения Уведомления РПН

Приложение 5 Требования к гостиничным номерам категории 4 звезды

## **1. Правовые основы организации мест временного размещения в находящихся в частной собственности владельца помещениях жилого дома**

Для организации в принадлежащей на праве частной собственности квартире места временного размещения нет необходимости переводить жилое помещение в нежилой фонд.

*Жилищный кодекс Российской Федерации* (Глава 5, статья 30) разрешает использовать квартиры не только для постоянного, но и для временного проживания граждан, а также в коммерческих целях, то есть собственник может сдавать свое имущество в наем, и не важно – целиком или частями.

Согласно положениям ст.19 *Жилищного кодекса РФ*, жилые помещения можно использовать в коммерческих целях. Поэтому, при решении сделать из квартиры апартамент для временного проживания, **официальное назначение помещения можно не менять.**

Таким образом, в законе отсутствует прямой запрет на использование жилых помещений для оказания гостиничных услуг. Юридически признается формула «что не запрещено, то разрешено». Юридические действия, основанные на этом принципе невозможно признать незаконными, либо ничтожными, если действие не входит в противоречие с другими законодательными актами и требованиями (например -незаконная перепланировка, нарушение административных правил проживающими лицами и пр.).

Поэтому квартиру можно на указанных законных основах превратить в место временного проживания гостей, в том числе – на коммерческой основе. Характеристика организуемого места предоставления услуг размещения всецело определяется владельцем жилого помещения – от многоместно проживания по типу «хостела» до квартирнoгo/апартаментнoгo проживания по типу «апартаментов».

Юридически обязательных требований об обязанности владельца приспособляемого жилого помещения под место предоставления услуг размещения третьим лицам провести согласование с соседями по подъезду дома не имеется. Они возникают только при переводе жилого помещения в нежилое.

Хотя закон не обязывает сообщать соседям о том, что жилое помещение будет сдаваться в аренду, рекомендуется взвесить обоснованность информирования жильцов (если это окажется все-же необходимым), но после получения всех иных государственных разрешений. [См. в разделе 8. *Возникающие организационные и юридические проблемы*]

## **2. Обоснование юридической формы предпринимательства, вида и наименования субъекта предпринимательской деятельности и перечня предоставляемых услуг**

В ГОСТе Р 51185-2008 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования», утвержденном Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 18 декабря 2008 г. разъясняются понятия «средства размещения» и «услуги средств размещения».

В указанном ГОСТе даны определения *коллективных средств размещения*, которые должны иметь не менее 5 номеров (отель на 4 номера будет считаться индивидуальным средством размещения) и общие требования к средствам размещения (гостиницы, апарт-отели, съют-отели, мотели и пр.).

Здесь же описаны *категории номеров* (апартамент, люкс, съют, джуниор съют, одноместный, двухместный номер «дабл», двухместный номер "твин", и.т.д).

«Правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации» утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 1997 года, определяют понятие «гостиницы» как «имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), предназначенный для предоставления услуг». Это означает, что здание или часть здания, именуемое гостиницей, является помещением для коммерческого использования (нежилой фонд). И наоборот, в соответствии с Жилищным кодексом РФ гостиницы не относятся к «жилым помещениям» и могут располагаться только в нежилых помещениях. На это, в частности, ссылаются работники Прокуратуры и иных проверяющих органов.

**Соответственно, все виды предпринимательства (популярные в прессе «мини-отели», «апарт-отели», «съют-отели» и другие «отели»), располагающиеся в переделанных жилых квартирах или частных домах с койко-местами, не могут на законных основаниях называться «гостиницами», и в своей деятельности не могут опираться на вышеупомянутые «Правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации».**

Вместе с тем, в туристском законодательстве упоминается индивидуальное средство размещения «гостевые комнаты» - комнаты в частных домах, в которых предоставляются услуги размещения, в большинстве случаев с завтраком.

Таким образом, в случае организации в квартире предпринимательства с целью временного размещения в принципе неприменимо наименование «гостиница», либо иные производные, подпадающие под термины и понятия, содержащиеся в «Правилах предоставления гостиничных услуг» («мини-отель», «апарт-отель» и пр.)

Рекомендуется, чтобы при наименовании предпринимательства с организацией в жилой квартире мест временного размещения были использованы «незарегистрированные» законодательством термины, например, «сервисный апартамент». «мебелированные комнаты», «хостел».

Далее предлагаемый вид предпринимательства условно именуется «Сервисными апартаментами»

Из вышеизложенного также следует:

- что для средств размещения, расположенных в объектах жилого фонда юридически неправильно предоставлять какие-либо иные услуги (кроме самого размещения), в том числе и подачу завтрака. Формально это может быть расценено как незаконное предпринимательство;

- индивидуальный предприниматель, занимающийся коммерческой деятельностью, при заявлении об этом в органы государственной статистики (см *Раздел 4*) должен правильно выбрать соответствующий код в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД).

Для *гостиничной деятельности* в целом это код **55.1**, но для *индивидуальных предпринимателей организующих бизнес в собственном жилье*, - код **55.23.3 «Сдача внаем для временного проживания меблированных комнат»**, поскольку данное средство размещения не является гостиницей и гостиничные услуги согласно Правилам оказывать нельзя.

Это имеет значение в плане защиты от возможного обвинения в незаконной предпринимательской деятельности.

Поэтому настоятельно рекомендуется **правильно выбрать ОКВЭД** и быть зарегистрированным в **форме Индивидуального Предпринимателя**.

*Примечания для сведения:*

- В декабре 2013 года Министерство культуры РФ объявило о подготовленных поправках в Гражданский кодекс России. Согласно законопроекту, чтобы официально превратить квартиру в гостиницу, больше не надо будет переводить помещение в нежилой фонд. Согласно законопроекту «ослабление» коснется «малых средств размещения», то есть мини-гостиниц и хостелов не более чем на 50 номеров (Не путать с существующим правом использовать жилые помещения для коммерческого размещения гостей, не называя это гостиницей!)

- В июне 2014 года в Госдуму внесен «контр» законопроект, запрещающий размещать мини-гостиницы и сервисный апартаменты в жилых домах и ограничивающий возможность сдачи гражданами квартир для проживания. Но законопроект сохраняет право граждан сдавать за плату свои квартиры для проживания, но только с учетом количества проживающих и соблюдением норм площади на одного человека.

По мнению автора поправок, собственник или иной гражданин может лишь совмещать проживание в жилом помещении и осуществление какой-либо профессиональной (предпринимательской) деятельности (адвокатской, репетиторской и так далее), но не размещением отеля.

### **3. Порядок оформления прав физического лица на организацию предпринимательства по сервисным апартаментам и образцы заявительных документов**

Одного лишь решения собственника об организации на принадлежащей ему жилплощади места временного проживания (в т.ч. квартирному сервисному апартаменту), не достаточно.

В данном случае возникает регулярная деятельность по предоставлению права проживания в квартире неограниченному кругу лиц, что отвечает всем признакам предпринимательской деятельности.

Согласно «*Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД)*», введенному в действие постановлением Госстандарта РФ от 6.11.2001 г. № 454-ст., деятельность по организации гостевого сервисного апартамента классифицируется, как «деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания»

Согласно «*Общероссийскому классификатору услуг населению*», введенному Постановлением Госстандарта России от 28.06.1993 № 163 (ОКУН), данный вид деятельности классифицируется, как «услуги размещения для временного проживания туристов».

Таким образом, для открытия предпринимательства требуется 2 шага;

**- Инициатору проекта необходимо зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя либо создать юрлицо.** Для открытия сервисного апартамента в квартире не требуется специальной лицензии.

Порядок регистрации, перечень требуемых документов и иные условия регистрации в качестве ИП приведены в *Приложении 1*

**- Организатор сервисного апартамента обязан в уведомительном порядке направить в Роспотребнадзор информацию об оказании услуг временного размещения и обеспечения временного проживания.**

Порядок уведомления и формы документов для Роспотребнадзора приведены в *Приложениях 2, 3 и 4.*

Также можно ознакомиться на сайте:

[http://www.gosuslugi.ru/pgu/service/10001117601\\_359.html#!\\_description](http://www.gosuslugi.ru/pgu/service/10001117601_359.html#!_description)

За нарушение уведомительного порядка установлен штраф от 10 до 20 тыс. руб.

#### **4. Практические вопросы организации сервисных апартаментов**

Сервисные апартаменты – это полноценная квартира для размещения от нескольких суток до года, с качественным ремонтом, полностью меблированная и оснащенная всей необходимой бытовой техникой для проживания.

Число спальных мест выбирается, исходя из предлагаемого уровня обслуживания. Обеспечивается регулярная смена постельного белья.

В кухне имеется необходимая фарфоровая и стеклянная посуда и принадлежности, кухонная утварь, чайник, кофемашинка (кофеварка), набор основных специй, запас расходных материалов (салфетки, средства для чистки пр.).

В ванной комнате предоставляются сменные полотенца, все необходимое для гигиены: стиральная машина, средства для стирки, гладильная доска, утюг.

Предоставляется, как правило, безлимитный Wi-Fi интернет, кабельное ТВ, городские телефонные услуги (ограничение/блокирование междугородних и международных звонков, либо включение в счет заранее оплачиваемой телефонной карты).

Использование жилья в качестве сервисного апартамента еврокласса, с проживанием числа гостей, соответствующего, как правило, числу комнат, не требует увеличения числа санузлов. При этом апартамент, по умолчанию, отвечает требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10.

В апартаментах евроуровня требуется наличие хорошей звукопоглощающей изоляции в комнатах - возможно, потребуется дополнительная звукоизоляция. Необходимо предусмотреть систему кондиционирования и вентиляции.

Основное требование - чтобы в квартире/апартаментах было уютно, комфортно, безопасно и чисто. Поэтому перед открытием сервисный апартамент придется потратиться на ремонт и оформление спальных мест, холла и санузла, на покупку комплектов постельного белья и текстиля, банных халатов, одноразовых тапочек и пр.

Сервисная функция апартаментов реализуется минимальным набором предоставляемых внутренних услуг, расходных материалов. Их перечень и уровень должны соответствовать минимуму, предусмотренному для гостиничных номеров категории \*\*\*\*. (см. Приложение 5).

Стоимость всех перечисленных сервисов, расходных материалов, амортизации мебели, оборудования, «расчетно-планового» боя посуды и возможных расходов на восстановление мебели, стирку, чистку ковров, штор, калькулируется из средне-расчетного уровня потребления и включается в договорную стоимость проживания.

По некоторым практическим оценкам, хлопот с налаживанием сервисных апартаментов будет гораздо больше, чем при классической сдаче жилья в наем на долгий срок. Организация действительно хорошего места – процесс довольно затратный и трудоемкий, и заниматься этим, как и всяким другим бизнесом, стоит только в том случае, если есть интерес. А если хочется просто получать стабильный доход от сдачи имеющегося жилья в аренду, то лучше предлагать его на длительный срок.

Когда апартамент начнет работать в регулярном режиме, рекомендуется нанять, как минимум, уборщицу (горничную), если эти функции не выполняются лицами из состава семьи. При наличии нескольких апартаментов возникает потребность в функции администратора, если нет возможности собственникам

проекта самим встречать, размещать гостей, обеспечивать их заявки, предусмотренные договором размещения.

Привлечение дополнительного персонала резко увеличивает расходы и негативно сказывается на доходности дела. Но, сервисным апартаментом необходимо управлять: поддерживать порядок, контролировать ситуацию, решать различные вопросы с постояльцами и т.п. Это полноценный бизнес со своими особенностями и проблемами, который точно не подходит тем, кто не очень любит общаться с людьми и не готов к жесткому контролю.

## **5. Практика договорных и регистрационных отношений с гостями сервисных апарт-отелей**

В соответствии с гражданским законодательством сдавать жилое помещение другим лицам можно лишь на основании договора. Причем это может быть **только договор найма жилого помещения**, поскольку **договоры оказания гостиничных услуг** и им подобные, разрешаются только в том случае, если помещение находится в нежилом фонде (см.раздел 2).

Согласно ст.673 Гражданского кодекса РФ, объектом **договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение**. При наличии в одном изолированном помещении (комнате) нескольких гостей договор о сдаче в наем части жилой комнаты может быть признан «ничтожной сделкой». Чтобы этого избежать, в подобных ситуациях потребуются оформление **договора об аренде койко-места**.

Таким образом, перед тем как открывать сервисный апарт-отель, рекомендуется разработать **типовой договор найма (или аренды койко-места)**, который придется подписывать с каждым гостем/постояльцем. Для его составления, учитывая нюансы правового положения такого вида предпринимательства и возможные конфликтные ситуации, правильнее привлечь профессионального юриста.

Типовой договор найма может составляться в произвольной форме, в нем можно отразить лишь наиболее важные моменты, либо прописать все мелочи, в любом случае он обязательно должен содержать:

- характеристику предоставляемых услуг размещения и сервисов;
- срок и цену проживания, штрафные платежи, порядок расчетов;
- перечень прав, обязанностей и ответственность собственника квартиры;
- перечень прав, обязанностей и ответственность гостя/постояльца;
- порядок урегулирования конфликтных ситуаций;

В договоре найма помещения сервисного апарт-отеля рекомендуется сделать прямые указание на то, что:

- гость/постоялец получает право пользования общим имуществом многоквартирного дома, с обязательством соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями» (Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25), что может помочь при возникновении разногласия с соседями по подъезду;
- гость/постоялец принимает во внимание и соблюдает требования Федерального закона «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ;
- гость/постоялец соблюдает требования к запрету действий, нарушающих тишину с 23.00 до 7.00 МСК.

Во избежание проблем с контролирующими органами и споров с постояльцами к договору найма необходимо прилагать **кассовый чек и/или квитанцию об оплате проживания**. Квитанция как минимум должна содержать информацию о том, кто сдает жилье, фамилию, имя и отчество потребителя, сведения о предоставляемом месте размещения и его стоимости».

Рекомендуется составить, вывесить на видном месте **Свод правил проживания в сервисном апарт-отеле**, и вручать жильцам на подпись



соглашение о следовании этим правилам, это в какой-то мере поможет сохранить порядок, тишину и чистоту.

Согласно действующему законодательству, размещение в гостевом апартаменте лица, не имеющего российского гражданства, сопровождается требованием направления в УФМС в течение 24-х часов **уведомления о постановке на миграционный учет, а после выезда иностранного туриста – передачи в УФМС данных о снятии его с миграционного учета.**

Регламент передачи сведений в УФМС о прибытии и убытии иностранных граждан и лиц без гражданства подразумевает возможность направлять данные о регистрации, в том числе и электронным способом. Для отправки информации владельцы сервисных апартаментов должны иметь бланки уведомлений и четко налаженную систему их передачи в УФМС.

Порядок постановки иностранных граждан по месту пребывания и снятия их с учета, формат бланка-уведомления в УФМС расположены на сайте:

[http://www.fmsmoscow.ru/docs/migration\\_registration/registration.html](http://www.fmsmoscow.ru/docs/migration_registration/registration.html)

## 6. Практическая оценка для ценовой политики

По данным московского Комитета по туризму и гостиничному хозяйству (<http://5stars-mag.ru/news/743.html>), цена размещения в съемных квартирах составляет от 5,5 до 10 тыс. (средний показатель – 8800) рублей за квартиру бизнес-класса, от 4 до 7 тыс. (средний показатель – 6000) – за стандартную квартиру. Квартира эконом-класса сдается по цене от 3,5 до 4 тыс. рублей в сутки (средний показатель – 3500).

Расчет возможной прибыли при организации сервисного апартамент								
Сервисный апартамент	Средняя стоимость в день с гостя (руб.)	Средняя заполняемость апартаментов в месяц (в %)	Кол-во человек (макс.),	Выручка в месяц (руб.)	Налог на доход	Прибыль	Обслуживание и коммунальные платежи *	Макс. чистая прибыль при данной загрузке
1-комнатная квартира	3500	80%	2	168000	21840	146160	25 000	121160
2-комнатная квартира	6000	70%	3	378000	49140	328860	35 000	293860
3-комнатная квартира	8800	60%	4	633600	82368	551232	50 000	501232

\*) Расходы без учета оплаты привлекаемого обслуживающего персонала  
Источник: компания ООО «Строим Отель»

Сравниваем эти данные с полученными по т.н. «Калькулятору оценки стоимости аренды квартир» для соответствующих данных по ул. Проспект Мира.

Средняя стоимость аренды квартир с евроремонт центральных районах Москве	
Аренда	Стоимость в месяц (руб.)
Однокомнатная квартира	98000
Двухкомнатная квартира	166000
Трехкомнатная квартира	265000

Источник: калькулятор сайта [www.irm.ru](http://www.irm.ru)

Как показывает расчет, доход от «повременной» сдачи в наём квартиры-апартаментов получается выше, чем при сдаче квартиры в аренду на месяцы или сутки, но не сразу, а после достижения стабильной загрузки 60-80%, т.е. только после раскрутки сервисного апартаментов и налаживания процесса управления.

Финансовая выгода от открытия сервисного апартаментов может оказаться ниже:

- если понадобится привлечение стороннего персонала, с которым потребуется заключение трудового договора и, соответственно, оплаты также социальных отчислений в бюджет;

- он неизбежно будет нивелироваться проблемами, связанными с проживающими гостями. При коротком сроке аренды постояльцы обычно не очень бережно относятся к мебели и интерьеру квартиры, что чреватой порчей имущества и необходимостью частого ремонта и систематической замены мебели, инвентаря, электроприборов и пр.;

- если вы начнете сотрудничать с сайтами бронирования, размещать платную рекламу и пр.

**Выпадение доходов обычно компенсируется повышением стоимости размещения, что снижает конкурентоспособность предпринимательства.**

## **7. Рекомендации по маркетинговой раскрутке сервисных апартаментов**

Анализ подтверждает, что деловые путешественники все чаще отдают предпочтение апартаментам с обслуживанием.

Ежегодный поток размещающихся в Москве туристов составляет около 3 млн. гостей, из них, согласно статистическому наблюдению -70% приезжают и размещаются с деловым (бизнес) целями. Число прибывающих бизнесменов на период более 1 недели и требовательных к комфорту на уровне не ниже \*\*\*\* составляет примерно 20% от этого количества.

Т.о. потенциальная база потребителей сервисных апартаментов составляет примерно 400000 гостей в год. Из этого числа следует убрать бизнесменов корпораций, которые по внутренним стандартам обязывают (и оплачивают) размещение в гостиницах определенных брендов (Hyatt, Four Seasons Marriott и т.д.). При этом, число официально зарегистрированных сервисных апартаментов в Москве, по данным московского Комитета по туризму и гостиничному хозяйству, составляет около 1800 квартир. Сервисные апартаменты в Москве загружены на уровне 80% (<http://5stars-mag.ru/news/743.html>).

Из этого следуют рекомендации по маркетинговой раскрутке сервисных апартаментов:

- вести рекламу услуги по размещению в апартаментах следует по базам российских и зарубежных компаний, имеющих деловые связи с российскими фирмами. Профессиональные консультанты имеют такие базы данных.

- аргументами для привлечения гостей в апартаменты должны быть: предлагаемый высокий уровень комфорта. Сервисные квартиры/апартаменты по уровню предоставляемого комфорта соответствуют номерам в отелях \*\*\*\*/\*\*\*\*\*. При этом в квартирах – более уютно, просторно, можно наслаждаться приватной атмосферой отдыха. Важный аргумент – экономия бюджета на проживании (до 40%), и на дополнительных услугах.

- оптимальный путь доведения рекламной информации - социальные сети. При регистрации «друзьями» активных предпринимателей, бизнесменов, активных пользователей сетей, ваша информация быстро и в геометрической прогрессии доходит до потенциальных клиентов.

Этот метод наиболее безопасен, т.к. не является прямой интернет- или уличной рекламой, и скрыт от нежелательных «глаз» (проверяющие органы, мошенники).

При значительных оборотах дела рекомендуется все-же использовать специализированные сайты, позволяющих бронировать места (например, [hostel.com](http://hostel.com), [booking.com](http://booking.com) и т.п.) Но следует учесть, что они все взимают плату за свои услуги – 5-10% от стоимости бронирования.

При размещении «прямой» рекламы» (например, на ближайшем от вокзала стенде) вы всегда оказываетесь в поле постороннего контроля, при этом могут возникать и неприемлемые для вас клиенты.

## **8. Возникающие организационные и юридические проблемы. Рекомендации по порядку их урегулирования**

*- Проблемы возникающие при необходимости перепланировки жилого помещения, его приспособления для предоставления услуг временного размещения*

Если сервисный апартамент действует в квартире, в которой не производилось перепланировок, такое жилище по умолчанию отвечает требованиям СанПиН 2.1.2.2645-101 (в противном случае дом не был бы принят в эксплуатацию). В этом варианте к нему нет, и как правило не возникает претензий у Роспотребнадзора и Санэпидеминспекции.

Аналогичное положение с точки зрения требований пожарной безопасности, помещения гостиниц и общежитий относятся к одной подгруппе (с особым режимом регулирования), а многоквартирные жилые дома – к другой.

Проблемы наступают *при переоборудовании* квартиры в сервисный апартамент.

Так, собственник сервисного апартамента не вправе увеличить количество ванных комнат, кухонь, туалетов или изменить места их расположения, если под квартирой находится жилое помещение. В соответствии с СанПиН 2.1.2.2.645-10, в жилых зданиях не допускается размещение ванных комнат (душевых), туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Кроме того, в «квартирном» сервисный апартаменте не могут предоставляться дополнительные сервисные услуги (например, прачечная, место общественного питания и пр.). В том случае, если владелец сервисный апартамента захочет добавить ванные, кухни, туалеты либо расширить набор услуг, он будет обязан переводить помещение из жилого фонда в нежилой.

*- Проблемы с соседями*

Как указано в *разделе 2*, законодательство не обязывает сообщать соседям о том, что жилое помещение будет сдаваться в аренду. Но, очевидно, то рано или поздно они обязательно узнают, что у них под боком появился сервисный апартамент.

И именно конфликты с жителями дома, которые возникают из-за шума, антисанитарии, курения гостей наемного жилья / сервисных апартаментов привлекают правоохранительных или надзорных органов.

Реакция «общественности», как правило, негативная базируется на предположениях:

- «мы хотим, чтобы в нашем подъезде ходили посторонние»;
- в съемной квартире – общежитие, притон с нарушением норм заселения

Следует иметь в виду, что согласно требованиям Закона Москвы «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» размещение в съемной квартире одновременно более 13 человек недопустимо.

- инфраструктура мест общего пользования (лифт, лестничные клетки, двери, домофоны и пр.) быстрее изнашивается и приходят в негодность из-за потока гостей/постояльцев, а компенсации за счет владельца апартамента не предусмотрено;

- деятельность квартиры для временного размещения может повлечь дополнительные расходы для собственников других жилых помещений,

связанные с оплатой потребленных коммунальных ресурсов. При отсутствии у жильцов индивидуальных приборов учета, например, за водоснабжение, плата рассчитывается из нормативов потребления указанных ресурсов на одного гражданина. Количество проживающих в жилом помещении определяется по данным регистрационного учета. Квартира, превратившаяся в сервисный апартамент, зачастую оформлена только на одного человека, в то время как его многочисленные постояльцы пользуются благами цивилизации в полном объеме.

- курение постояльцев на лестничной клетке, поскольку, в в сервисных апартаментах, как правило, налагается запрет на курение.

Федеральный закон от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» запрещает курение «в помещениях, предназначенных для предоставления жилищных услуг, гостиничных услуг, услуг по временному размещению и (или) обеспечению временного проживания» (ст.12), а также «в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов» (п.10).

**Т.о., ни в апартаментах, ни в подъезде дома курение незаконно, что является весьма актуальной проблемой во взаимоотношениях с соседями.**

Поскольку жалобы, как основания для проверок и санкций, исходят преимущественно от соседей, - главная задача владельца сервисного апартамента избегать таких конфликтов, поддерживая корректные отношения с соседями и их лояльность. Естественно, такое возможно не всегда – многое зависит от постояльцев, но к этому обязательно нужно стремиться.

В идеальном варианте рекомендуется получить одобрение собственников других квартир на общем собрании. Для этого надо набрать 2/3 голосов.

Если же согласия соседей получить не удастся, то нужно особенно внимательно следить за порядком, тишиной и чистотой в доме и подъезде, грамотно выстраивая отношения с постояльцами.

#### *- Проверки*

Обычно чиновники и полиция редко обращают пристальное внимание на сервисные апартаменты в жилых помещениях.

Например, к квартирам в жилых домах не предъявляются какие-то особенные требования по *пожарной безопасности*, поэтому сервисные апартаменты не интересны пожарной инспекции.

При отсутствии *перепланировок, отсутствии перенаселенности квартир, отсутствии фактов предоставления незаявленных услуг* не возникает поводов проверок Санэпидеминспекции и Роспотребнадзора. В любом случае рекомендуется исключить формальные основания для штрафов и вымогательства взяток.

Это имеет значение и в плане защиты от возможного обвинения в *незаконной предпринимательской деятельности*. Ответственность предусмотрена административная ч. 1 ст. 14.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Возможный штраф составляет от 500 до 2000 руб. и уголовная ст. 171 Уголовного кодекса. Она наступает, если в результате проверки, проведенной милицией или прокуратурой, доказано либо причинение крупного ущерба

гражданам, организациям или государству, либо получение доходов в крупном размере, то есть на сумму не менее 250 тыс. руб. (примечание к ст. 169 УК РФ).

Выявление нарушения производится путем контрольной закупки. При разовом поселении сумма конечно может быть небольшой, но потом следователи начнут изымать документы и если сочтут, что деятельность не соответствует заявленной могут счесть все деньги полученные гостиницей незаконными. Конечно, это мрачный сценарий и чаще будет применяться, если ваша организация или отель кому-нибудь помешал.

- не информирование о пребывании иностранных граждан:

Надзорным ведомствам вменено в обязанность проведение проверок с целью выявления нарушений при постановке на учёт по месту пребывания иностранных граждан. При выявлении нарушений накладывается штраф в размере нескольких десятков тысяч рублей.

## **09. Ссылки на официальные нормативные документы (до 2014 года)**

ГОСТ Р 51185-2008 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования.», утвержден Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 18 декабря 2008 г.

<http://vsegost.com/Catalog/47/47838.shtml>

«Жилищный кодекс Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации от 28 июня 2014 г. N 200-ФЗ.

<http://www.consultant.ru/popular/housing/>

«Правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации» утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 1997 года N 490 с последними изменениями от 13.03.2013г.

<http://www.zakonprost.ru/content/base/part/414112>

«Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 года N.2300-1 в редакции от 5 мая 2014 года

<http://www.consultant.ru/popular/consumerism/>

«Кодекс РФ об административных правонарушениях», принят Государственной Думой от 20 декабря 2001 года, с изменениями Федерального закона от 29 декабря 2012 N 277-ФЗ.

<http://base.garant.ru/12125267/>

«Об уведомительном порядке начала осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности», Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N°584.

<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW;n=150829;req=doc>

«Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25

<http://base.garant.ru/12144571/#ixzz38hYSm9u7>

«Об утверждении Положения по оформлению временного проживания граждан в жилых помещениях, находящихся в городе Москве» Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 5 июня 2007 г. N° 704

<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/287567/#ixzz38yWzhAcN>



**Федеральная налоговая служба**

**Государственная регистрация юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств**

**Порядок государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя**

Категории получателей:

Гражданин Российской Федерации

Иностранное лицо, либо лицо без гражданства

Основание для оказания услуги:

Представление необходимых документов для государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя.

Документы, необходимые для получения услуги

1. Оригинал Заявления физического лица о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, в 1 экземпляре, предоставляется без возврата (Форма в Приложении )

2. Документ об уплате государственной пошлины (оригинал), количество копий: - 1, предоставляется без возврата

3. Копия основного документа физического лица, регистрируемого в качестве индивидуального предпринимателя (паспорта), 1 копия всех страниц, предоставляется без возврата

Данный документ представляется в случае, если физическое лицо, регистрируемое в качестве индивидуального предпринимателя, является гражданином РФ.

*В ином случае, для иностранных лиц и лиц без гражданства - копия документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина (лица без гражданства), регистрируемого в качестве индивидуального предпринимателя, а также документа, подтверждающего право физического лица временно или постоянно проживать в Российской Федерации.*

4. Оригинал документа, подтверждающего адрес места жительства физического лица (справка), предоставляется без возврата

5. Копия Свидетельства о заключении брака физическим лицом, регистрируемым в качестве индивидуального предпринимателя, количество копий: - 1, предоставляется без возврата

6. Если физическое лицо является несовершеннолетним:

-копия Свидетельства о рождении

- оригинал Согласия родителей, усыновителей или попечителя на осуществление предпринимательской деятельности физическим лицом

- копия Решения органа опеки и попечительства об объявлении физического лица полностью дееспособным; В 1 экземпляре, предоставляется без возврата

Способы подачи заявки:

- Лично
- Через законного представителя
- Почтой
- Экспедитором (курьером)
- На WEB сайте <http://www.gosuslugi.ru/pgu/>

Вид платежа:

Государственная пошлина, стоимость: 800 рублей

Вариант оплаты: наличный расчет

ч.2 Налогового кодекса РФ

Способы получения результата:

- Лично
- Через законного представителя
- Почтой

Документы, предоставляемые по завершению оказания услуги

При положительном решении:

- оригинал Свидетельства о регистрации индивидуального предпринимателя в 1 экземпляре .
- внесение записи об индивидуальном предпринимателе в ЕГРИП\*, оригинал листа записи ЕГРИ по утвержденной форме, в 1 экземпляре.

\* В ЕГРИП - Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей , - содержатся следующие сведения об индивидуальном предпринимателе:

- фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество на русском языке (для иностранных граждан и лиц без гражданства такие сведения дополнительно указываются с помощью букв латинского алфавита на основании сведений, содержащихся в документе, удостоверяющем личность в соответствии с законодательством Российской Федерации);

- пол;

- дата и место рождения;

- гражданство (при отсутствии у индивидуального предпринимателя гражданства указывается: "лицо без гражданства");

- место жительства в Российской Федерации (указывается адрес - наименование субъекта Российской Федерации, района, города, иного населенного пункта, улицы, номера дома, квартиры, - по которому индивидуальный предприниматель зарегистрирован по месту жительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке (далее - адрес места жительства));

- данные основного документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации (далее - основной

документ) (в случае, если индивидуальный предприниматель является гражданином Российской Федерации);

- вид и данные документа, установленного федеральным законом или признаваемого в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина (в случае, если индивидуальный предприниматель является иностранным гражданином);

- вид и данные документа, предусмотренного федеральным законом или признаваемого в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность лица без гражданства (в случае, если индивидуальный предприниматель является лицом без гражданства);

- вид, данные и срок действия документа, подтверждающего право индивидуального предпринимателя временно или постоянно проживать в Российской Федерации (в случае, если индивидуальный предприниматель является иностранным гражданином или лицом без гражданства);

- дата государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и данные документа, подтверждающего факт внесения в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об указанной государственной регистрации;

- дата и способ прекращения физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя (по заявлению, либо в связи со смертью, либо в связи с принятием судом решения о признании несостоятельным (банкротом) или о прекращении деятельности в качестве индивидуального предпринимателя в принудительном порядке, либо в связи с вступлением в силу приговора суда, которым назначено наказание в виде лишения права заниматься предпринимательской деятельностью на определенный срок, либо в связи с аннулированием документа, подтверждающего право временно или постоянно проживать в Российской Федерации, или окончанием срока действия указанного документа);

- сведения о лицензиях, полученных индивидуальным предпринимателем;

- идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), дата постановки на учет индивидуального предпринимателя в налоговом органе;

- коды по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности;

- номер и дата регистрации индивидуального предпринимателя в качестве страхователя: в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации; в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации; в территориальном фонде обязательного медицинского страхования;

- сведения о банковских счетах индивидуального предпринимателя.

#### При отрицательном решении \*\*

- оригинал Решения об отказе в государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

\*\*Основания для отказа в государственной регистрации:

- непредставление необходимых для государственной регистрации документов;

- представление документов в ненадлежащий регистрирующий орган;
- представления документов для государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, находящегося в процессе ликвидации, а также государственной регистрации юридических лиц, учредителем которых выступает юридическое лицо, находящееся в процессе ликвидации, или государственной регистрации юридических лиц, которые возникают в результате реорганизации юридического лица, находящегося в процессе ликвидации;
- представление документов для государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, если не утратила силу его государственная регистрация в таком качестве, либо не истек год со дня принятия судом решения о признании его несостоятельным (банкротом) в связи с невозможностью удовлетворить требования кредиторов, связанные с ранее осуществляемой им предпринимательской деятельностью, или решения о прекращении в принудительном порядке его деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, либо не истек срок, на который данное лицо по приговору суда лишено права заниматься предпринимательской деятельностью;
- несоблюдения нотариальной формы представляемых документов в случаях, если такая форма обязательна в соответствии с федеральными законами;
- подписание неуполномоченным лицом заявления о государственной регистрации или заявления о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц;
- выход участников общества с ограниченной ответственностью из общества, в результате которого в обществе не остается ни одного участника, а также выхода единственного участника общества с ограниченной ответственностью из общества.

#### Сроки оказания услуги

Государственная регистрация осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган.

Срок для выдачи документов - 1 рабочий день с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

#### Результат оказания услуги

Приобретение физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя, либо отказ в предоставлении такого статуса.

**Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты  
прав потребителей и благополучия человека по городу Москве  
(Управление Роспотребнадзора по г. Москве)**

129626, г. Москва, Графский переулок, д. 4/9, тел. +7 (495) 687–2986

**Информация для юридических лиц и индивидуальных  
предпринимателей о порядке представления уведомлений о начале  
осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности.**

Доводится до сведения перечень нормативных документов для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих деятельность в уведомительном порядке (см Приложение 3).. [Скачать \(файл MS Word\)](#).

Соответствие представленным нормативно-правовым основаниям установления обязательных требований, подтверждается направление уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности.

Уведомления принимаются:

- в электронном виде через [портал государственных услуг](#),
- от руководителя юридического лица, индивидуального предпринимателя или доверенного лица по доверенности (кабинет № 513, с 10 до 17.00, в пятницу до 16.00, перерыв с 13 до 13.45),
- по почте по адресу г. Москва, Графский переулок, д. 4/9. 129626

Рекомендуется направлять уведомление через портал государственных услуг, что сохранит Ваше время и ускорит регистрацию уведомления (в день его отправления).

При обращении в Управление или по почте необходимо адресовать уведомление в двух экземплярах, по форме установленной приложением №4 ([бланк уведомления](#)) и №4а ([образец заполнения](#)) к Правилам представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 584 «Об уведомительном порядке начала осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности».

*Приложение документов к уведомлению не предусмотрено.*

Обращаем внимание на правильное заполнение бланков уведомления,

В строку «В соответствии со статьей 8 Федерального закона “О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля” уведомляет о начале осуществления следующего вида (видов) предпринимательской деятельности» необходимо внести работы и услуги в соответствии с пунктами 1 - 18, 22-53, 56-64, 69,75-77, 79-81 перечня работ и услуг в составе отдельных видов предпринимательской деятельности, о начале осуществления которых юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем представляется уведомление (приложении № 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 584, смотри [Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 584 «Об уведомительном порядке начала осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности».](#))

**ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ И  
ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В УВЕДОМИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ ПО  
ОКАЗАНИЕ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ А ТАКЖЕ УСЛУГ ПО ВРЕМЕННОМУ ПРОЖИВАНИЮ И  
РАЗМЕЩЕНИЮ**

Соответствие представленным нормативно-правовым основаниям установления обязательных требований, подтверждается направлением уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности.

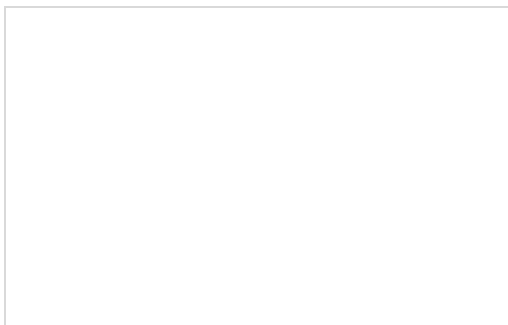
Содержание обязательных требований или наименование документа, устанавливающего обязательные требования	Нормативно-правовые основания установления обязательных требований
<b>1. ОКАЗАНИЕ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ А ТАКЖЕ УСЛУГ ПО ВРЕМЕННОМУ ПРОЖИВАНИЮ И РАЗМЕЩЕНИЮ</b>	
1.1 Деятельность гостиниц, moteлей, площадок для кемпингов и прочих мест краткосрочного проживания	
А. Территория, здания, помещения, сооружения:	
<p>Статья 23. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям</p> <p>Статья 24. Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации производственных, общественных помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта</p>	<p>Федеральный Закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «<a href="#">О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения</a>» (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 09.05.2005 N 45-ФЗ, от 31.12.2005 N 199-ФЗ, от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 30.12.2006 N 266-ФЗ, от 26.06.2007 N 118-ФЗ, от 08.11.2007 N 258-ФЗ, от 01.12.2007 N 309-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 30.12.2008 N 309-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 12.06.2008 N 88-ФЗ, от 27.10.2008 N 178-ФЗ, от 22.12.2008 N 268-ФЗ).</p>

		<p>СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям».</p> <p>СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и объектов»; Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.04.2008 № 25 «Об утверждении СанПиН 2.2.1./2.1.1.2361-08» (Изменение 1 к СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 НОВАЯ РЕДАКЦИЯ).</p>
	Статья 15. Обеспечение радиационной безопасности при воздействии природных радионуклидов.	Федеральный закон «О радиационной безопасности» от 03 января 1996 г. № 3-ФЗ
	Требования к архитектурно-планировочным и конструктивным решениям зданий и помещений	<p>СанПиН 2.1.2./3041-96 «Центры временного размещения иммигрантов - иностранных граждан, лиц без гражданства и беженцев» (распространяется исключительно в отношении Центров временного размещения иммигрантов - иностранных граждан, лиц без гражданства и беженцев)</p> <p>СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям».</p>
<b>В. Персонал:</b>		
	Соответствие условий труда санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям труда, установленным законодательством	Ст. 25 Федерального закона «О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ
	Инструкция о порядке проведения профессиональной гигиенической подготовки и аттестации должностных лиц и работников организаций, деятельность которых связана с	Ст. 11 и 36 Федерального закона «О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения» от

	<p>производством, хранением, транспортировкой и реализацией пищевых продуктов и питьевой воды, воспитанием и обучением детей, коммунальным и бытовым обслуживанием населения (утв. приказом Минздрава России от 29 июня 2000 г. № 229)</p>	<p>30 марта 1999 г. № 52-ФЗ</p>
	<p>Профилактические медицинские осмотры персонала</p>	<p>Приказ Минздрава РФ от 16 августа 2004 г. N 83 «Об утверждении перечней вредных и (или) опасных производственных факторов и работ, при выполнении которых проводятся предварительные и периодические медицинские осмотры (обследования), и порядка проведения этих осмотров (обследований)».</p> <p>Приказ МЗ СССР № 555 от 29.09.1989 года «О совершенствовании системы медицинских осмотров трудящихся и водителей индивидуальных транспортных средств» (в ред. от 14.03.1996 г.).</p>
<p>Г. Негативное воздействие на окружающую среду:</p>		
	<p>Положение об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (Приложение к приказу Госкомэкологии России от 16 мая 2000 года № 372)</p>	<p>Ст. 32 Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 года № 7-ФЗ</p> <p>Санитарные правила и нормы «Санитарные правила содержания территории населенных мест» № 4690-88.</p>



Уведомление для Роспотребнадзора (образец заполнения)



---

Отметка о регистрации уведомления в уполномоченном органе

**В Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве**

Штамп уполномоченного органа

**УВЕДОМЛЕНИЕ** *(оформляется в 2 экз.)*  
**о начале осуществления предпринимательской деятельности**

*От «00» августа 2014 г.*

Дата подачи уведомления

***Индивидуальный предприниматель Иванова Мария Александровна. (ИНН 7744200000)***

(указывается полное и сокращенное, в том числе фирменное (при наличии), наименование, организационно-правовая форма юридического лица, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН).

***129226, Москва город, проспект Мира, дом 186, кв 000.***

---

Почтовый (юридический) адрес

***129226, Москва город, проспект Мира, дом 186, кв 000.***

---

Адрес фактического осуществления заявленного вида (видов) деятельности юридического лица/ ИП

[ООО «Строим Отель».Рекомендации для сервисного апартамента]

В соответствии со статьей 8 Федерального закона “О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля” уведомляет о начале осуществления следующего вида (видов) предпринимательской деятельности:

**55.23.3 «Сдача внаем для временного проживания мебелированных комнат»**

(указывается вид (виды) деятельности и выполняемые в ее составе работы (услуги) по перечню работ и услуг в составе отдельных видов предпринимательской деятельности, о начале осуществления которых юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем представляется уведомление)

0 август а 04 г. и подтверждает соответствие территорий, зданий, помещений, сооружений, оборудования, иных подобных объектов, транспортных средств, предназначенных для использования в процессе осуществления заявленной деятельности, персонала, иных условий осуществления предпринимательской деятельности обязательным требованиям.

(наименование должности  
руководителя юридического лица)

(подпись руководителя  
юридического лица,  
лица, представляющего интересы  
юридического лица, индивидуального  
предпринимателя)

(инициалы, фамилия  
руководителя юридического лица, лица,  
представляющего интересы юридического  
лица, индивидуального предпринимателя)

М.П.

*\* Работы и услуги вносятся в соответствие с пунктами 1 - 18, 22-47, 56-64 и 69 перечня работ и услуг в составе отдельных видов предпринимательской деятельности, о начале осуществления которых юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем представляется уведомление (приложение № 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года № 584).*

## **Требования к характеристикам жилого номера, техническому оборудованию и оснащению, инвентарю для номеров гостиниц категории 4\*\*\*\***

Настоящие «Требования» не являются рекомендацией, а приводятся для сведения.

Настоящие общие требования соответствуют характеристикам номерного фонда гостиниц категории 4\*\*\*\*, предусмотренным «Системой классификации гостиниц и иных средств размещения», утвержденной приказом Минспорттуризма России № 35 от 25 января 2011 года, в редакции приказа Министерства культуры Российской Федерации № 1488 от 12 декабря 2012.

В приводимых требованиях опущены разделы, касающиеся общих характеристик здания, в котором размещается жилой фонд (лифты, электрообеспечение с резервным генератором, резервная система водоснабжения и пр.).

Следует учитывать, что перечень оборудования, инвентаря и принадлежностей отражает сервис в рамках гостиничного номера. В случае апартамента на основе жилой квартиры эти требования могут корректироваться, с учетом наличия кухни и ее оборудования-инвентаря, общедомовых инженерных систем и сервисов и пр., а также учитывать особенности планировки самой квартиры

По оценкам экспертов, перечень включает целый ряд устаревших требований, на практике уже не применяемых (например, подставка под телевизор, второй телефон в санузле). Вместе с тем, перечень не содержит необходимых с точки зрения современности сервисов – интернет, WiFi.

### **1. Номерной фонд (жилые и иные помещения квартиры), основное оборудование и принадлежности**

Апартамент – 2 и более жилые комнаты (гостиная/столовая и спальня/кабинет), площадью не менее 40 м<sup>2</sup>

Площадь санузла, не менее: - 3,8 м<sup>2</sup>

Звукоизоляция: повышенная, обеспечивающая уровень шума менее 35 ДБ

#### Оборудование жилых помещений и принадлежности

Кровать (минимальные размеры):

- Односпальная 90 x 200 см

- Двухспальная 200 x 200 см

Комплект постельных принадлежностей и белья (на 1 спальное место):

- матрас с намотасником, две подушки, одеяло, дополнительное одеяло, покрывало на кровать, простыня, пододеяльник, наволочки

- белье из натуральных тканей (лен, хлопок, шелк)

Прикроватная тумбочка (столик) у каждого спального места

Шкаф с полками (допускается встроенный) с вешалкой и плечиками (не менее 5 шт./место)

Вешалка для верхней одежды и головных уборов

Стулья: не менее одного на проживающего

Кресло: не менее одного на проживающего

Диван (на номер)

Стол/туалетный стол

Журнальный столик

Полка (подставка для багажа)

Подставка (полка) под телевизор

Ковры или ковровое покрытие пола

Корзина для бумажного мусора

Плотные занавеси (или жалюзи), обеспечивающие затемнение помещения

Зеркало в полный рост или большого размера в прихожей и/или в комнате

#### Оборудование санузла и принадлежности

- умывальник, унитаз, ванна или душ

Зеркало:

- над умывальником

- большого размера или зеркальная стенка

- косметическое для бритья и макияжа

Полка для туалетных принадлежностей (туалетный стол)

Занавес для ванны (при наличии ванны)

Ручка на ванне или на стене у ванны для страховки от падения при скольжении (при наличии ванны)

Крышка для унитаза

Щетка для унитаза (в футляре)

Держатель для туалетной бумаги

Полотенцедержатель, крючки для одежды

Коврик напольный (махровый)

Фен для сушки волос

Полотенца, в том числе банное, не менее четырех для каждого гостя

Халат банный (на каждого гостя)

Шапочка банная (на каждого гостя)

Тапочки банные (на каждого гостя)

Туалетные принадлежности на каждого гостя (замена по мере использования):

- туалетное мыло в фирменной упаковке (с логотипом гостиницы)

- зубная щетка, зубная паста

- шампунь

- гель, лосьон

Салфетки махровые, бумажные косметические

Туалетная бумага: многослойная, с резервным рулоном

Пакеты для предметов гигиены  
Пакеты для прачечной, химчистки (при наличии прачечной, химчистки)  
или договора с прачечной/ химчисткой  
Корзина для мусора

#### Оборудование для обслуживания питанием и принадлежности

Мини-бар (мини-холодильник)  
Набор посуды для мини-бара (при наличии мини-бара)  
Ключ для открывания бутылок

#### Другое оборудование и принадлежности

Мини-сейф  
Будильное устройство (таймер)  
Щетки: одежная, сапожная  
Пепельница (ы)

## **2. Инженерное оборудование и оснащение**

### Электротехника и освещение

Освещение:

- от потолочного (настенного) или напольного светильника
  - прикроватный светильник
  - настольная лампа
  - выключатель дистанционного управления основного источника света у изголовья кровати
  - светильник над умывальником в санузле
  - выключатель освещения у входа в номер и у изголовья кровати
- Аварийное освещение: Фонарь карманный электрический

### Водоснабжение:

- горячее, холодное бесперебойное (\* при наличии перерывов в горячем водоснабжении в связи с летними профилактическими работами рекомендуется наличие местного водонагревателя – накопительного, проточного. При их отсутствии, в период отсутствия горячей воды деятельность по размещению гостей не рекомендуется);

- установка по обработке воды с целью обеспечения ее пригодности для питья

### Обеспечение комфортное воздушной среды

Центральное отопление  
Термостат для индивидуальной регулировки температуры  
Кондиционирование воздуха во всех помещениях круглогодично

### Оборудование связи, телефонии, интернета, сигнализации

Охранная сигнализация, электронные замки или видеокамеры в коридорах (на лестничной клетке)

Телефонная связь из номера: - внутренняя, городская, междугородная и международная

Телефонный аппарат:

- в номере на прикроватной тумбочке

- дополнительно в ванной комнате (или кнопка вызова обслуживающего персонала)

Телевизор с приемом программ основных телекомпаний мира

### **3. Информационные и писчебумажные материалы:**

Набор письменных принадлежностей (конверты, почтовая бумага, ручка и/или карандаш)

Телефонный справочник

Перечень предоставляемых средств размещения услуг

Рекламные материалы (буклеты, брошюры и прочее) с туристской и другой информацией

Противопожарная инструкция

Инструкция для проживающих о действиях в случае пожара и в экстремальных условиях, характерных для данного места (оползни в горах, землетрясения и тому подобное)

Меню завтрака (при обслуживании завтраками в номерах)

Анкета гостя

### **4. Сервисные услуги в номере**

Ежедневная уборка номера горничной, включая заправку постелей

Вечерняя подготовка номера

Смена постельного белья: - ежедневно

Смена полотенец: - ежедневно

Стирка и глажение: - исполнение в течение суток ,либо экспресс-обслуживание

Утренняя побудка (по просьбе)