



Разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации по вопросу использования квартиры для оказания гостиничных услуг в многоквартирном доме

7 февраля 2023 года состоялось заседание Конституционного Суда Российской Федерации по делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации, в котором приняли участие приглашенные представители Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Министерства юстиции Российской Федерации. Предметом спора оказалась следующая ситуация.

Гражданин сдавал принадлежащую ему в многоквартирном доме на праве собственности квартиру, в том числе - в краткосрочный наем. При этом предлагал свои услуги через различные информационные Интернет-ресурсы.

Недовольные постоянным шумом и эксплуатацией посторонними гражданами общего имущества многоквартирного дома соседи обратились с иском в суд к собственнику квартиры.

Решением суда гражданину было запрещено использовать принадлежащую ему квартиру для предоставления услуг, признанных гостиничными.

23 марта 2023 года Конституционный Суд Российской Федерации провозгласил Постановление по делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации № 9-П (далее – Постановление Конституционного Суда Российской Федерации № 9-П).

Вот основные выводы Конституционного Суда Российской Федерации, а именно:

1) квартиру можно сдавать в краткосрочный наем (от одних до нескольких суток) гражданам, если его собственник соблюдает следующие условия:

- другие жильцы дома не испытывают значительно более сильные неудобства по сравнению с теми, которые имеют место в ходе обычного использования этого помещения;
- интенсивность эксплуатации мест общего пользования в доме не может быть повышена до интенсивности, присущей гостиничной деятельности;

2) основанием для признания предоставления жилого помещения в краткосрочный наем гостиничными услугами не могут являться:

- короткий (от одних до нескольких суток) срок предоставления жилого помещения;
- использование в объявлениях о сдаче в наем жилого помещения терминологии, характерной для сферы гостиничных услуг;
- присутствие собственника жилого помещения или уполномоченного им лица при заселении граждан в жилое помещение и выселении из него;
- оказание собственником содействия нанимателям в получении транспортных услуг или услуг общественного питания, когда это не связано с дополнительной нагрузкой на инфраструктуру мест общего пользования в многоквартирном доме.

3) признаки (критерии) оказания гостиничных услуг в жилом помещении:

– если предприняты меры по такому оборудованию (оснащению) жилого помещения, которое позволяет сдавать его значительно большему числу граждан, чем при обычном проживании, либо помещение регулярно предоставляется такому числу граждан;

– если жилое помещение может предоставляться менее, чем на одни сутки, а равно для удовлетворения потребностей, не связанных с проживанием в нем (для проведения празднований, других мероприятий, встреч и т.п.);

– если имеет место постоянное или регулярное нахождение в местах общего пользования в многоквартирном доме лиц, обеспечивающих оказание размещенным в жилом помещении гражданам услуг, обычно оказываемых гостиницами;

– если одним собственником краткосрочно предоставляется гражданам несколько помещений в одном многоквартирном доме.

Важно: перечень указанных критериев для принятия судами сбалансированного решения по данному вопросу не является исчерпывающим.

Согласно резолютивной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации № 9-П:

– иное истолкование в правоприменительной практике смысла части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации исключается;

– федеральному законодателю предписано принять меры к урегулированию особенностей краткосрочного найма жилых помещений в многоквартирных домах, поддерживая необходимый баланс интересов всех участников таких правоотношений. Законодатель может определить специальные правила этой деятельности для отдельных местностей, например, туристических мест и курортов.

По вопросам соблюдения требований законодательства о защите прав потребителей можно обращаться:

- в Управление Роспотребнадзора по Новгородской области по адресу: В.Новгород, ул. Германа, д.14, тел.971-093; 971-095;

- в Центр по информированию и консультированию потребителей по адресу: г. Великий Новгород, ул. Германа 29а, тел. 77-20-38, 73-06-77;

- в отдел МФЦ по г. Великому Новгороду (адрес: 173000, г. Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 24) консультации можно получить каждый первый четверг месяца с 10-00 до 17-00;

- в Департамент туризма Министерства инвестиционной политики Новгородской области, тел. 700-116.

Работает Единый консультационный центр, который функционирует в круглосуточном режиме, по телефону 8 800 555 49 43 (звонок бесплатный), без выходных дней на русском и английском языках.

Дополнительно информируем, что функционирует Государственный информационный ресурс для потребителей <https://zpp.rosпотребнадзор.ru>. Каждый потребитель может ознакомиться с многочисленными памятками, обучающими видеороликами, образцами претензионных и исковых заявлений. На ресурсе размещена вся информация о судебной практике Роспотребнадзора в сфере защиты прав потребителей.