

# ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВНЕДРЕНИЯ ГОСТИНИЦ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА "0" ДОЛГОВРЕМЕННОГО НАЙМА В СТРУКТУРУ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

УДК 728.5  
ББК 38.711

**А.Р. Клочко, А.К. Клочко**

*Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, Россия*

## Аннотация

В статье исследуются жилищное положение граждан России в части возможности покупки и аренды жилья. Рассматривается вопрос о необходимости иметь доступное и качественное временное жилье. Обосновывается необходимость внедрения гостиниц экономического класса «0» в форме нового строительства в типовую застройку и в структуру многоквартирных жилых домов. Концепция внедрения гостиниц экономического класса «0» в условиях типовой застройки сопоставляется с проектом долгосрочной аренды жилья. Исследуется возможность внедрения гостиниц в структуру жилого дома при пересмотре правового статуса гостиниц.<sup>1</sup>

**Ключевые слова:** индекс доступности жилья, арендное жилье, гостиницы экономического класса, правовой статус гостиниц

# LEGISLATIVE SUPPORT OF LONG-TERM RENT CLASS "0" ECONOMY HOTELS IMPLANTATION INTO THE STRUCTURE OF HOUSING ESTATE

**A.R. Klochko, A.K. Klochko**

*Moscow State University of Civil Engineering (National Research University), Moscow, Russia*

## Abstract

In article housing condition of the Russian Federation population are investigated, related to possibility of purchase and rent of housing. The necessity of affordable and qualitative temporary accommodation is considered. The necessity of economy class "0" hotels introduction in the form of new construction and as a part of building is proved. The concept of economy class "0" hotels introduction is compared with the project of long-term rent of housing. The possibility of hotels introduction in structural arrangement of the building at revision of legal status of hotels is investigated.<sup>2</sup>

**Keywords:** housing availability index, rental housing, economy-class hotels, legal status of hotels

<sup>1</sup> **Для цитирования:** Клочко А.Р. Законодательное обеспечение внедрения гостиниц экономического класса "0" долгосрочного найма в структуру жилой застройки / А.Р. Клочко, А.К. Клочко // Architecture and Modern Information Technologies. – 2018. – №1(42). – С. 88-95 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://marhi.ru/AMIT/2018/1kvart18/05\\_klochko/index.php](http://marhi.ru/AMIT/2018/1kvart18/05_klochko/index.php)

<sup>2</sup> **For citation:** Klochko A.R., Klochko A.K. Legislative Support of Long-Term rent Class "0" Economy Hotels Implantation into the Structure of Housing Estate. Architecture and Modern Information Technologies, 2018, no. 1(42), pp. 88-95. Available at: [http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/1kvart18/05\\_klochko/index.php](http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/1kvart18/05_klochko/index.php)

Для оценки финансовой доступности собственного жилья для граждан существует так называемый индекс (коэффициент) доступности жилья (ИДЖ), под которым подразумевается отношение рыночной стоимости средней квартиры к усредненному годовому доходу средней семьи в каком-либо регионе [1,2]. Таким образом, ИДЖ показывает число лет, за которое семья может заработать средства для покупки жилья, не тратя свои доходы ни на что другое. Расчеты свидетельствуют об утопической доступности данных операций для большей части населения РФ (рис. 1).

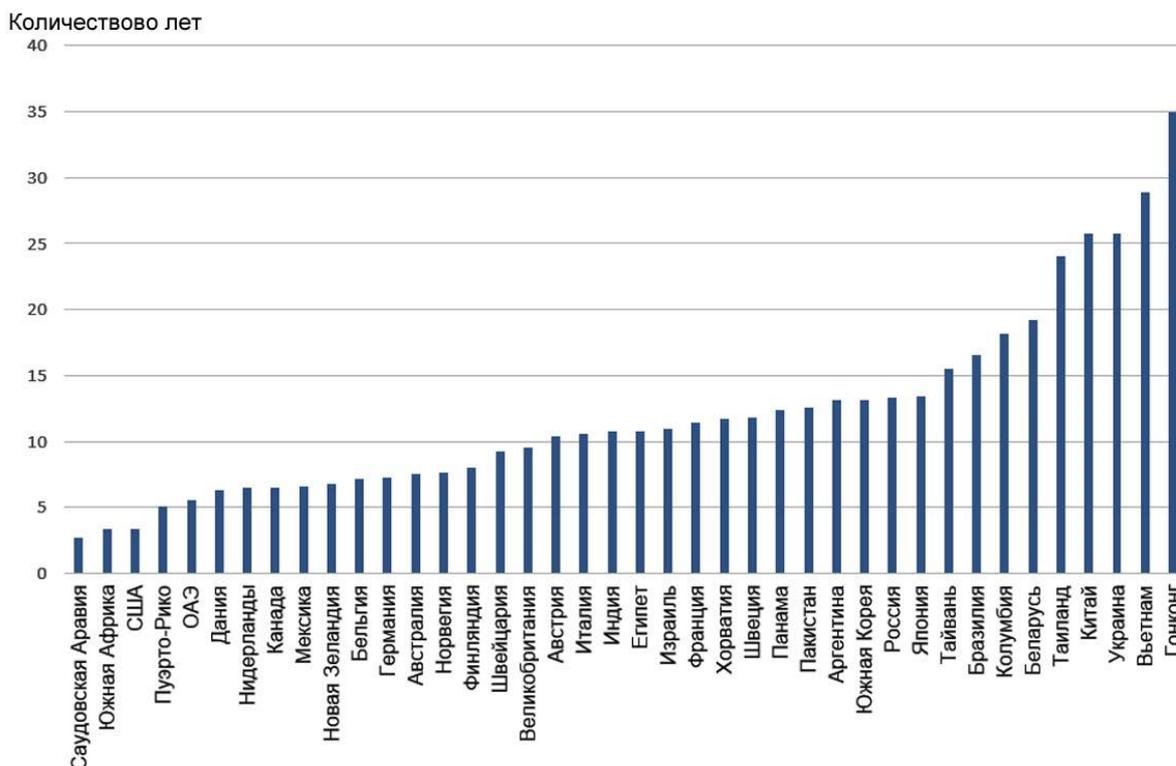


Рис. 1. Индекс доступности жилья в различных странах

Согласно исследованиям, проведенным в рамках программы «Доступное жилье», выявлено, что улучшение жилищных условий актуально для более чем 50% граждан России. Решить проблему приобретения жилья в собственность с привлечением ипотечного кредита могут позволить себе около 11 % населения РФ [6].

В соответствии с изысканиями компании GE Money, проведенными в Восточной Европе (России, Венгрии, Румынии, Польше и Чехии), в России 27% взрослых людей вынуждено жить с родителями из-за невозможности приобрести свое жилье [2]. При всем этом, в среднем площадь жилья в России самая маленькая (50% опрошенных живет в квартире площадью не более 50 кв.м, на площади больше 100 кв.м проживает менее 5% населения).

Несмотря на все эти сложности, связанные с покупкой собственного жилья, в России исторически сложилось, что собственному жилищу все же уделяется большое внимание, при этом арендуемое жилье, несмотря на некоторые преимущества, порой считается второсортным. Поэтому в эпоху постиндустриального общества, когда интересы социума и государства требуют значительного повышения мобильности граждан, часто ставится вопрос о необходимости иметь доступное и качественное временное жилье.

Строительство арендного жилья, выгодное и государству, и инвесторам, и жителям, казалось бы, является разумным выходом из ситуации. Однако оно не получило до сих пор должного развития в РФ. В результате арендное жилье стало теневым полем

деятельности физических лиц, покупающих квартиры и сдающих потом их за плату нуждающимся в жилье. Существующий «серый» арендный рынок жилья не защищает от махинаций и предлагает, как правило, низкокачественное жилье по высокой цене. При этом по данным Международного союза квартиросъемщиков, в Москве арендуется больше трети общей доли многоквартирных домов.

В Москве частными лицами сдаются в аренду как минимум 100 тыс. квартир по усредненной стоимости 35 тыс. рублей в месяц. В большинстве случаев подоходный налог (НДФЛ) в 13% не платится, из-за чего городской бюджет недополучает значительные суммы, несмотря на попытки столичных властей по принуждению владельцев сдаваемого внаем жилья платить налоги.

Тем временем в Европе показатели аренды жилья выше: например, в Голландии и Германии – 50%, в Швейцарии – 70%. Наиболее востребованным является жилье экономического класса. Но существует принципиальная разница в том, что в Западной Европе жители в основном арендуют жилье в доходных домах. Это – популярный вид бизнеса, приносящий стабильный доход. В развитых странах уровень развития рынка арендного жилья является показателем уровня экономического и социального развития данного региона, его привлекательности, уровня жизни населения (рис. 2) [5].

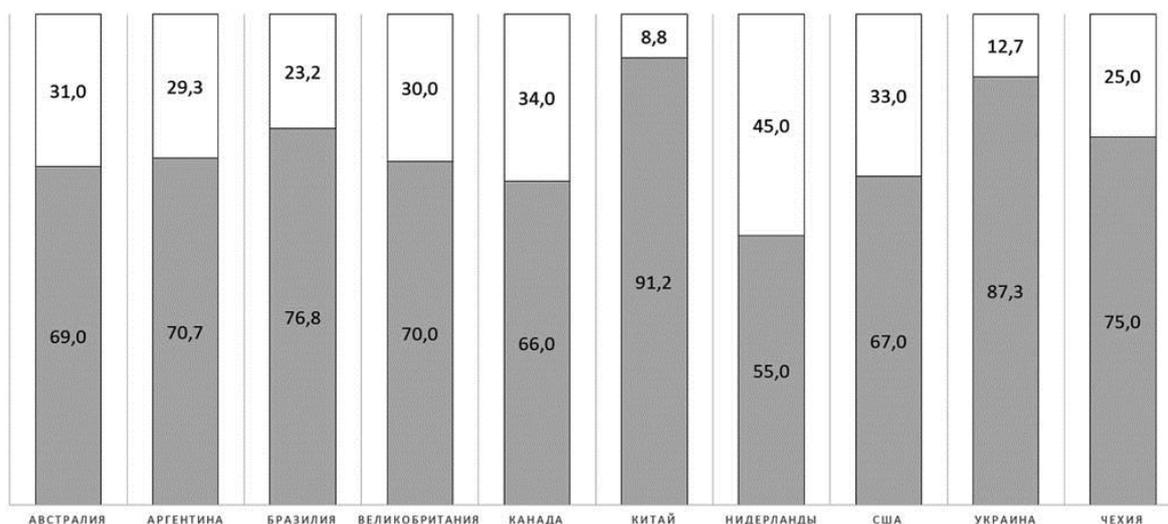


Рис. 2. Доля жилого фонда, занимаемого собственниками жилья (серое поле) и арендованного жилья (белое поле) по результатам исследования «Эксперт РА»

В экономически развитых странах (например, в США) нуждающимся предоставляются квартиры без арендной платы или с дотацией. Управление государственным арендным жильем осуществляют частные подрядчики или региональные и муниципальные власти. При этом также развита сфера социального жилья. К этому типу относятся доходные дома, которые находятся в собственности частных инвесторов, но государство в рамках определенных социальных программ компенсирует владельцам квартир разницу между рыночной и социальной стоимостью аренды.

В этих условиях можно выделить две адаптационные возможности расширения сектора государственного (муниципального) арендного жилья за счет внедрения гостиниц экономического класса «0» длительного проживания в существующую застройку:

1. Строительство новых гостиниц экономического класса «0» в условиях типовой застройки.
2. Внедрение гостиниц экономического класса в структуру жилого дома (или его части).

Предлагаемый класс гостиниц экономического класса «0» – это новый тип бюджетных гостиничных предприятий в различных формах собственности, предназначенных для временного проживания людей и способных внедряться в различные градостроительные структуры. Они предлагают минимально необходимые параметры помещений и номенклатуру оказываемых услуг. Актуальность внедрения предлагаемого типа жилья может базироваться на результатах опроса ВЦИОМ: выявлено, что 37% опрошенных граждан России считают достаточно позитивным решением проблемы с жильем возможность его долгосрочной аренды за разумную плату (установленную в размере 10000-20000 руб. в месяц) при наличии минимальных гарантий.

В России концепция гостиниц экономического класса «0» в условиях типовой застройки может быть сопоставима с проектом долгосрочной аренды жилья, поэтому мероприятия по введению таких гостиниц в структуру жилого дома (или его части) должны быть нацелены на стимулирование и поддержку ответственных квартиросъемщиков. В частности, могут быть введены механизмы по регулированию арендной платы собственникам жилья, предоставление кредитов, выделение льготных условий и др. Эти меры, безусловно, должны сопровождаться контролем со стороны фискальных органов за использованием арендованного жилья, запретами на сдачу некоторым категориям граждан и др.

Эти и другие меры по реализации проекта долгосрочного найма в гостиницах экономического класса «0» на базе многоквартирных жилых домов связаны с необходимостью адаптации существующей законодательной базы: если со строительством новых зданий гостиниц юридических сложностей нет, то при внедрении гостиниц экономического класса «0» в структуру жилого дома нужно учитывать, что размещение гостиниц в структуре жилых домов (кроме 1-го этажа и над помещениями нежилого фонда) на данный момент запрещено.

### **Возможность внедрения гостиниц в структуру жилого дома при пересмотре правового статуса гостиниц**

Определение понятий «жилые помещения» и «нежилые помещения» раскрываются и регулируются Жилищным Кодексом РФ и вызывают множество как теоретических, так и практических споров. Правила предоставления гостиничных услуг в РФ гласят, что: «гостиница – это имущественный комплекс, предназначенный для предоставления услуг...» [7,10]. Жилищный [7] и Гражданский Кодексы РФ [8] (ст. 288, п.3.) требуют переводить жилые помещения в нежилой фонд для их использования в предпринимательских целях. Следовательно, организация, оказывающая гостиничные услуги, предоставляет помещения для временного проживания, но при этом граждане жилищных прав не реализуют, т.к. предоставляемые помещения не являются объектом жилищных правоотношений, их назначение относится к Туристским услугам (см. Общероссийский классификатор услуг населению ОК 002-93).

В соответствии с частью 2 статьи 15 Жилищного Кодекса «жилым» называется «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан...». Данному пункту противоречит статья 17 пункт 1 Жилищного Кодекса, где указывается, что «Жилое помещение предназначено для проживания граждан» (т.е., отсутствует указание на необходимость постоянного проживания). Одновременно с этим Федеральный закон N52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» указывает, что «...предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается» (ст. 23, п. 2).

Подобные разногласия объясняются тем, что вопросы жилых и нежилых помещений регулируются только жилищным законодательством, которое не распространяется на гостиницы. Но в большей части нормативных актов применительно к номерному фонду находит обязательное употребление термин «жилой» (жилая комната, жилые помещения,

жилой номер и т.п.). В статье 1 Закона об основах федеральной жилищной политики утверждается, что «жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты...) <...> пригодные для проживания».

ГОСТ Р 51185-98 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования», п. 5.8 относит общежития к категории гостиничных и аналогичных средств размещения, а объекты жилого фонда вообще относит к индивидуальным средствам размещения (рис. 3).

<b>КОЛЛЕКТИВНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ</b> по ГОСТ Р 51185-98 "Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования"		
<b>ГОСТИНИЦЫ И АНАЛОГИЧНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ</b>	<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ</b>	<b>ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ</b>
ГОСТИНИЦЫ (в.т.ч.квартирного типа), МОТЕЛИ, КЛУБЫ С ПРОЖИВАНИЕМ, ПАНСИОНАТЫ, МЕБЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ, ОБЩЕЖИТИЯ	САНАТОРИИ, ПРОФИЛАКТОРИИ, ЛАГЕРЯ ТРУДА И ОТДЫХА, ТУРИСТСКИЕ ПРИУТЫ, СТОЯНКИ, ТУРИСТСКИЕ И СПОРТИВНЫЕ БАЗЫ, ДОМА ОХОТНИКА (РЫБАКА), КОНГРЕСС-ЦЕНТРЫ, ОБЩЕСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА ТРАНСПОРТА (поезда, круизные судна, яхты), НАЗЕМНЫЙ И ВОДНЫЙ ТРАНСПОРТ (переоборудованный под средства размещения для ночлега), КЕМПИНГИ	КВАРТИРЫ, КОМНАТЫ В КВАРТИРАХ, ДАМАХ, КОТТЕДЖИ, СДАВАЕМЫЕ В НАЕМ

Рис. 3. Классификация коллективных средств размещения по ГОСТ Р 51185-98 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования»

В итоге можно резюмировать, что существование категорий жилищного фонда в ГОСТ по туристическим услугам доказывает нахождение сферы гостиничных услуг на стыке законодательства жилого и нежилого фонда. Гостиница, будучи организацией, получающей доход от своей деятельности, с юридической точки зрения является общественным зданием. Но с точки зрения архитектурно-планировочной, психофизиологической, физической, художественной, функциональной процесс проживания в гостиничном номере ничем не отличается от процесса проживания в любых других объектах жилого фонда. Гостиницы экономического класса, лишённые части обслуживающих функций, во многом аналогичны жилым квартирам.

Для определения границы «жилое/нежилое» целесообразно ввести критерий соответствия показателя отношения нежилой площади к жилой в гостиницах и в жилом фонде экономического класса. По итогам научной конференции Европейской сети исследователей жилища (Вена, 2002 г.), соотношение нежилая/жилая площадь массового жилья с 1980 года по настоящее время приблизительно составляет 0,8.

Следовательно, можно утверждать, что гостиницы, в функциональном составе которых присутствуют только обязательные по ГОСТ Р 50645-94 жилые и приемно-вестибюльные группы помещений с соотношением площадей нежилые/ жилые  $\leq 0,8$ , по режиму эксплуатации и функциональному составу подобны помещениям категории жилого фонда. Этот факт подразумевает возможность перевода таких гостиниц в жилищный фонд коммерческого использования, в соответствии с статьёй 4 Жилищного Кодекса РФ, которая утверждает: «Жилищный фонд коммерческого использования – это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования...», в отличие от номера в гостинице, предоставление которого является услугой, а не наймом жилого помещения (Гл.35 ГК РФ) (Рис. 4).

Следовательно, пересмотр статуса гостиниц как категории только лишь нежилого фонда позволит повлиять на возможность внедрения гостиниц в структуру жилого дома.

Урегулирование этой юридической коллизии значительно повлияет на продуктивность гостиничной отрасли.



Рис. 4. Рекомендация по переносу гостиниц экономического класса долговременного найма в категорию жилищного фонда коммерческого использования

ВТО в своих рекомендациях указывает, что на сегодняшнем этапе развития туристической отрасли государство и правительство играют первостепеннейшую роль, честные же предприниматели участвуют лишь частично, адаптируясь к нормам, и правилам, утвержденным в данном регионе [9]. Здесь стоит обратить внимание на успешное функционирование жилого дома с гостиницей в комбинированном режиме в мировой практике, при этом применяются различные объемно-пространственные решения по совмещению различных по функциям частей здания.

Сегодня Москомстройинвестом разрабатываются единичные проекты переоборудования ряда существующих общежитий под нужды долгосрочной аренды. Такие объекты определены как «Гостиницы длительного проживания». Надо признать, что данные проекты реализации гостиниц на базе существующих общежитий заслуживают должного внимания, но концепция развития гостиниц экономического класса «0» на условиях долговременной аренды в типовой жилой застройке и, в частности, в структуре многоквартирного жилого дома, может и должна инициировать совершенствование нормативно-правовой базы в целях претворения в жизнь программ социального жилья.

Сегодня развитие сети гостиниц экономического класса «0» в Москве может частично решить проблему доступности жилья: высокие цены на недвижимость сделали покупку жилья для многих недоступной, в этих условиях необходимо стремиться сделать доступной хотя бы его долгосрочную аренду.

## Литература

1. Рейтинг стран по доступности жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kakdobratsyado.ru/rejting-stran-po-dostupnosti-zhilya/>
2. Белкина Т. Городское жилье в разных измерениях [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.demoscope.ru/weekly/2009/0363/tema04.php>
3. Муравьев Д. Россия – страна съемных квартир [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.kbaptupa.ru/article487.html>

4. Состояние гостиничной отрасли города Москвы и перспективы ее развития на период до 2016 года. Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://invest.mos.ru/index.php/2012-02-19-04-59-23/prograammarazvitia>
5. Гареев И.Ф. Проблемы развития рынка арендного жилья в отечественной экономике / И.Ф. Гареев, Н.М. Зарипова // Российское предпринимательство. – 2014. – Том 15. – № 20. – С. 81-91.
6. Лесникова Ю.Н. Доходный дом как среда, недвижимость и архитектурный жанр // «Архитектон: известия вузов». – 2011. – № 34 (июль).
7. Жилищный Кодекс РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_221224/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221224/)
8. Гражданский Кодекс РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
9. Сергунина Е.Г. Проблемы развития индустрии внутреннего туризма в связи со вступлением России в ВТО // Экономика и социум. – 2015. – 4 (17). – С. 783-786.
10. Ключко А.Р. Архитектурная типология гостиниц экономического класса "0" в условиях города Москвы: дисс. ... канд. арх.: 05.23.21. – М., 2013.

## References

1. Rejting stran po dostupnosti zhil'ja [The rating of the countries on housing availability]. Available at: <http://kakdobratsyado.ru/rejting-stran-po-dostupnosti-zhilya/>
2. Belkina T. *Gorodskoe zhil'e v raznyh izmerenijah* [City housing in different measurements]. Available at: <http://www.demoscope.ru/weekly/2009/0363/tema04.php>
3. Muravyev D. *Rossija - strana semnyh kvartir* [Russia - the country of rental apartments]. Available at: <http://www.kbaptupa.ru/article487.html>
4. *Sostojanie gostinichnoj otrasli goroda Moskvy i perspektivy ee razvitija na period do 2016 goda. Komitet goroda Moskvy po obespečeniju realizacii investicionnyh proektov v stroitel'stve i kontrolju v oblasti dolevogo stroitel'stva* [A condition of hotel branch of Moscow and the prospect of her development until 2016. Moscow Committee for Investment Project Support and Participatory Construction Oversight]. Available at: <http://invest.mos.ru/index.php/2012-02-19-04-59-23/prograammarazvitia>
5. Gareyev I.F., Zaripova N.M. *Problemy razvitija rynka arednogo zhil'ja v otechestvennoj jekonomike* [Problems of development of the rent housing market of in economy. Magazine Russian business]. 2014, vol. 15, no. 20, pp. 81-91.
6. Lesnikova Yu.N. *Dohodnyj dom kak sreda, nedvizhimost' i arhitekturnyj zhanr* [Profitable house as environment, real estate and architectural genre. Magazine Architecton: news of higher education institutions]. 2011, no. 34, July.
7. *Zhilishhnyj Kodeks RF* [Housing Code of the Russian Federation]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_221224/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221224/)
8. *Grazhdanskij Kodeks RF* [Civil Code of the Russian Federation]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)

9. Sergunina E.G. *Problemy razvitija industrii vnutrennego turizma v svjazi so vstupleniem Rossii v VTO* [Problems of development of the internal tourism industry in connection with Russia's accession to the World Trade Organization. Magazine Economy and society]. 2015, no. 4 (17), pp. 783-786.
10. Klochko A.R. *Arhitekturnaja tipologija gostinic jekonomicheskogo klassa "0" v uslovijah goroda Moskvy* [Architectural typology of economy class "0" hotels in Moscow the dissertation of the PhD of architecture]. Moscow, 2013.

## ОБ АВТОРАХ

### **Клочко Асмик Рубеновна**

Кандидат архитектуры, доцент, кафедра «Архитектура», Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, Россия  
e-mail: [asmik1985@mail.ru](mailto:asmik1985@mail.ru)

### **Клочко Алексей Константинович**

Кандидат технических наук, доцент, кафедра «Теплогазоснабжение и вентиляция», Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, Россия  
e-mail: [klo4ko\\_aleksey@mail.ru](mailto:klo4ko_aleksey@mail.ru)

## ABOUT THE AUTHORS

### **Klochko Asmik Rubenovna**

PhD in Architecture, Associate Professor of «Architecture» Department, Moscow State University of Civil Engineering (National Research University), Moscow, Russia  
e-mail: [asmik1985@mail.ru](mailto:asmik1985@mail.ru)

### **Klochko Aleksey Konstantinovich**

PhD in Technical Sciences, Associate Professor of «Heat-Gas Supply and Ventilation» department, Moscow State University of Civil Engineering (National Research University), Moscow, Russia  
e-mail: [klo4ko\\_aleksey@mail.ru](mailto:klo4ko_aleksey@mail.ru)