**Эксперимент по предоставлению услуг гостевых домов**

1 сентября 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 7 июня
2025 г. № 127-ФЗ «О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов».

Целями принятого закона является обеспечение специального правового регулирования деятельности по предоставлению услуг гостевых домов, создание условий для дальнейшего развития туристской индустрии.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 августа 2025 г. № 1345 «Об утверждении Положения о классификации гостевых домов» регулируется порядок включения гостевых домов в единый реестр объектов классификации в сфере туристкой индустрии, а также определяется понятия «гостевой дом», «классификация гостевого дома», «собственник гостевого дома», «требования к гостевым домам».

Понятие гостевого дома

С 1 ноября 2025 г. на территории Краснодарского края ожидается старт эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов.

Гостевой дом – тип средства размещения, представляющий собой **индивидуальный жилой дом** или часть индивидуального жилого дома, комнаты в котором используются для предоставления услуг гостевого дома.

При наличии у физического лица принадлежащих ему на праве собственности **двух и более индивидуальных жилых домов** или частей индивидуального жилого дома в реестр классифицированных средств размещения могут быть **включены только один индивидуальный жилой дом** или часть индивидуального жилого дома по выбору такого физического лица.

Дом должен быть оформлен надлежащим образом, и размещаться на земельном участке, который отнесен к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования которого предусматривает:

*- индивидуальное жилищное строительство;*

*- ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);*

*- ведение садоводства.*

**Основные требования к гостевому дому:**

**Количество комнат и гостей:**

* Не более 15 комнат для размещения. Одновременно в доме могут проживать не более 45 гостей.

**Площадь комнат:**

* Одноместная комната — от 9 кв. м.
* Двухместная комната — от 12 кв. м.
* В многоместной комнате (не более 6 мест) — не менее 6 кв. м на человека.

**Обязательное оснащение:**

* Каждая комната должна иметь кровать установленного размера, комплект постельного белья, полотенца, вешалки, мусорную корзину, розетку и выключатель.
* Круглосуточное обеспечение горячей и холодной водой, отопление (+21°C в комнатах), исправная вентиляция.
* Наличие датчиков дыма и огнетушителей на каждом этаже.
* Санузел (в комнате или общий), оборудованный унитазом, умывальником, душем или ванной.
* Бесплатный Wi-Fi на всей территории дома.
* Бесплатная питьевая вода для гостей (не менее 0,5 л в сутки на человека).

**Услуги:**

* Встреча гостей, информирование о правилах проживания.
* Регулярная уборка комнат и общих помещений.
* Смена постельного белья и полотенец перед заселением и не реже раза в неделю.

**Легализация гостевого дома.**

Для участия в эксперименте необходимо обязательно пройти процедуру классификации (самооценки) и внести сведения о гостевом доме в единый реестр объектов классификации в сфере туристской индустрии <https://tourism.fsa.gov.ru/ru/main>.

1. *Самостоятельная оценка.* Собственник проверяет, соответствует ли дом всем перечисленным требованиям.
2. *Подача заявления.* Через специальный электронный сервис (личный кабинет на сайте Росаккредитации) осуществляется внесение сведений о гостевом доме, с приложением документов: данных о собственнике и совладельцах, согласие на обработку данных, фотографии гостевого дома.
3. *Проверка.* Федеральная служба по аккредитации проверяет достоверность поданных Вами сведений.
4. *Внесение в реестр.* Если все в порядке, гостевому дому будет присвоен уникальный идентификационный номер и сведения будут внесены в единый реестр объектов классификации в сфере туристской индустрии. Только после этого собственник может легально оказывать услуги.

**Важно!** Если дом находится в долевой собственности, на внесение в реестр объектов классификации в сфере туристской индустрии потребуется согласие всех собственников.

**Внимание!** С 1 января 2026 года запрещается оказывать услуги гостевого дома без включения в реестр и размещать объявления без указания присвоенного идентификационного номера.

Что необходимо проверить владельцам гостевых домов перед прохождением самооценки

**Что необходимо проверить владельцам гостевых домов перед прохождением самооценки**

Рекомендации по проверке вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка

В ходе проведения самооценки гостевого дома распространенной причиной отклонения заявления является несоответствие наименования вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка в выписке из ЕГРН актуальной редакции Классификатора ВРИ.

У многих собственников в выписке из ЕГРН указаны формулировки ВРИ из старой редакции Классификатора.

*Примеры:*

**Указано в ЕГРН**: «Индивидуальное жилищное строительство».

**Требуется по Классификатору:** «Для индивидуального жилищного строительства».

**Указано в ЕГРН:** «Ведение личного подсобного хозяйства».

**Требуется по Классификатору:** «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

Несмотря на то, что фактический вид использования участка не менялся, автоматизированная система Росаккредитации при сверке данных воспринимает расхождения в формулировках как несоответствие обязательным требованиям, что приводит к автоматическому отклонению заявления.

**Что делать, что бы исправить данную ситуацию?**

1. *Проверить ВРИ на подготовительном этапе.* Перед началом процедуры самооценки необходимо получить актуальную выписку из ЕГРН и проверить наименование ВРИ земельного участка.
2. *Сравнить с актуальным Классификатором.* Сверить указанное в выписке наименование ВРИ с действующей редакцией Классификатора. Обратить внимание на полное совпадение формулировок:

**Код ВРИ 2.1** - Для индивидуального жилищного строительства

**Код ВРИ 2.2** - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

**Код ВРИ 13.2** - Ведение садоводства

1. *В случае несовпадения — обратиться в МФЦ.* Если наименование ВРИ в ЕГРН не соответствует Классификатору, собственнику необходимо подать заявление на приведение в соответствие с Классификатором наименования ВРИ в записях ЕГРН, через любой удобный офис Многофункционального центра (МФЦ).

Для обращения необходимы документы, удостоверяющие личность, и документы на объект недвижимости.

После исправления записи в ЕГРН и приведения наименования ВРИ в соответствие с Классификатором можно подавать заявление на классификацию гостевого дома без риска его автоматического отклонения по данному основанию.

Рекомендации по подготовке электронной подписи «Госключ»

Перед подачей заявления на регистрацию гостевого дома в единый реестр объектов классификации в сфере туристской индустрии необходимо обеспечить возможность подписания электронных документов.

Для этого требуется неквалифицированная электронная подпись (НЭП), которую можно быстро и бесплатно получить через мобильное приложение «Госключ».

**Что необходимо сделать на подготовительном этапе:**

1. Установите приложение «Госключ»
(<https://www.gosuslugi.ru/landing/goskey>). (сделать данное предложение ссылкой, что б люди могли перейти на сайт госулуг)

Приложение также доступно для скачивания в официальных магазинах приложений:

* App Store (для iOS)
* Google Play (для Android)

Для установки требуется smartphone с операционной системой не ниже Android 8.0 или iOS 13.0.

1. **Зарегистрируйте электронную подпись**

После установки приложения войдите под своей учетной записью Госуслуг (требуется подтвержденная учетная запись) и создайте ключ электронной подписи непосредственно в приложении.

1. **Проверьте работоспособность подписи**

Убедитесь, что можете авторизоваться в приложении. Проверьте срок действия созданной подписи (в приложении отображается информация о подписи).

**Что делать, если возникли проблемы:**

При отсутствии подтвержденной учетной записи Госуслуг – сначала решите этот вопрос.

При технических проблемах с приложением – обратитесь в службу поддержки «Госключ».

При необходимости подписания документов с компьютера – используйте веб-версию через браузер.

**Важно:** Регистрация подписи через «Госключ» занимает менее 10 минут, но рекомендуется сделать это заранее, чтобы избежать задержек при подаче заявления.

Ссылка для получения дополнительной информации:

Официальный сайт «Госключ» (https://www.gosuslugi.ru/landing/goskey). (сделать данное предложение ссылкой, что б люди могли перейти на сайт госулуг)

Рекомендации по проверке или подготовке учетной записи на Госуслугах

Перед началом процедуры подачи заявления на регистрацию гостевого дома в едином реестре объектов классификации в сфере туристской индустрии рекомендуется убедиться в полной работоспособности вашей учетной записи на портале Госуслуг (ЕСИА), так как авторизация в системе осуществляется исключительно через нее.

**Что необходимо проверить и сделать на подготовительном этапе:**

1. ***Проверьте возможность входа.***

Убедитесь, что вы помните логин (обычно это СНИЛС, номер телефона или email) и пароль от учетной записи.

Рекомендуется **войти в свой аккаунт на Госуслугах** до начала заполнения заявления в реестре, чтобы избежать проблем в момент подачи документов.

1. ***Проверьте актуальность данных в профиле.***

Важно, чтобы в вашем профиле на Госуслугах были указаны актуальные паспортные данные и СНИЛС, так как они используются для идентификации.

1. **Подтвердите уровень учетной записи.**

Для полноценной работы с Реестром требуется **подтвержденная учетная запись**.

Проверить уровень своей учетной записи можно в личном кабинете на портале Госуслуг (<https://www.gosuslugi.ru/>) в разделе "Настройки" или «Профиль».

Если учетная запись упрощенная или стандартная, ее необходимо подтвердить. Это можно сделать онлайн через банк (если банк поддерживает такую функцию) или лично в центре обслуживания МФЦ.

1. **Обеспечьте техническую готовность.**

Для работы с Реестром и электронными сервисами рекомендуется использовать современные браузеры (Google Chrome, Yandex Browser, Mozilla Firefox) с актуальными версиями.

**Важно:** Прохождение этой процедуры заранее позволит избежать задержек и автоматического отклонения заявления при подаче сведений в Реестр из-за проблем с авторизацией.

Алгоритм прохождения самооценки несовершеннолетними дееспособными собственниками

1. **Несовершеннолетний дееспособный собственник.**

• Вход через ЕСИА.

• Проверка по дате рождения.

• Если возраст от 14 до 18 – модальное окно «Вы прошли процедуру эмансипации?» (ответ «нет» – ЛК собственника гостевого дома недоступен, ответ «да» – необходимо приложить файл (решение органов опеки или суда о признании дееспособности)).

• После догрузки документов доступен выбор ЛК «Собственник гостевого дома».

• При классификации гостевого дома на шаге внесения общей информации о заявителе отобразятся прикреплённые документы о дееспособности собственника.

**2. Несовершеннолетний долевой собственник.**

При классификации гостевого дома после получения выписки ЕГРН осуществляется дополнительная проверка о наличии даты рождения долевых собственников (случае отсутствия даты – система не пропускает дальше, появляется системная ошибка и комментарий о том, что отсутствует дата рождения).

На шаге с согласием долевых собственников о включении гостевого дома в реестр:

• при наличии долевых собственников до 14 лет на дату формирования классификации появляется чек-бокс «Подписывает представитель ребёнка» (ребёнок должен быть привязан на ЕПГУ к ЛК представителя (родителя)).

• при наличии долевых собственников от 14 до 18 лет (подтверждение паспортных данных в Госуслугах) – формирование откреплённой подписи самостоятельно (через Госключ).

Инструкция по внесению в единый реестр объектов классификации в сфере туристской индустрии гостевых домов

**Инструкция по внесению в реестр гостевых домов**

* Видеоинструкция: Гостеприимство. Гостевой дом. Процесс самооценки (<https://rutube.ru/video/private/5a7d19c185b6f6d3b8a8be13603d2823/?p=NX4gIF6OqCMCYb3e0kdnvg>) (сделать данное предложение ссылкой, что б люди могли перейти на сайт госулуг)
* Видеоинструкция: Гостеприимство. Подписание в «Госключ» (<https://rutube.ru/video/private/58df7de89eed21d56dffaf215fb582a4/?p=YPoiO3WCur3cmUmLIFeK6g>) (сделать данное предложение ссылкой, что б люди могли перейти на сайт госулуг)
* ФСА Инструкция по прохождению классификации гостевого дома (сюда прикрепить документ пдф)

Что важно знать туристам о гостевых домах

При переходе в данный раздел открывается пдф файл, его надо добавить.