



Апарт-отели: проблемы и перспективы



ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Апарт-отель это:

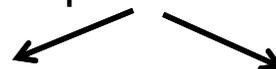
- Гостиница (нежилое здание), номера в которой состоят из апартаментов
- Присутствует кухня и санузел
- Предоставляется меньше услуг, чем в традиционных отелях
- Длительный срок пребывания



ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ



Апарт-отели



Гостиничный сервис

- Федеральный закон от 24.11.1996г. №132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в РФ»
- Закон РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. №2300-1
- Постановление Правительства РФ от 25.04.1997г. №490
- Приказ Министерства Культуры РФ от 03.12.1012г. №1488
- ГОСТ Р 51185-2008 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования» от 01.07.2009г.

Найм жилого помещения

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Законопроект № 538404-6
«О внесении изменений в
отдельные акты РФ»

- Запрет на предоставление гостиничных услуг в жилых помещениях многоквартирных домов
- Понятие гостиницы, гостиничных услуг, гостиничного номера
- Обязательная сертификация гостиничных услуг

Проект Федерального закона
№197376-6 «О внесении
изменений в Жилищный
кодекс РФ и отдельные
законодательные акты РФ»

- Вводится понятие наемного (арендного) дома (многоквартирный дом, который принадлежит одному лицу, и квартиры предоставляются гражданам для проживания)
- Расширение полномочий органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов федерации, органов местного самоуправления.

ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ



Для девелопера

- Отсутствие в законодательстве понятия «Апарт-отель», несовершенство понятийной базы
- Отсутствие сформировавшегося рынка апарт-отелей
- Неясность перспектив развития
- Низкая инвестиционная активность на рынке



Для потребителя

- Невозможность получения постоянной регистрации
- Невозможность бесплатно пользоваться услугами расположенных рядом социальных учреждений
- Высокие тарифы на коммунальные услуги
- Высокие налоги
- Сложности в получении ипотечного кредита



Для государства

- Отсутствие адекватного регулирования позволяет участникам рынка обходить нормы, обязательные при строительстве и эксплуатации многоквартирных домов
- Отсутствие дополнительного инвестирования в социальную инфраструктуру



ПУТИ РЕШЕНИЯ (1)

Формирование и законодательное закрепление рынка арендного жилья

Создание законодательной базы для проектов строительства арендных домов на условиях ГЧП

Внесение изменений в банковское законодательство РФ с целью упрощения процедуры получения ипотечного кредита



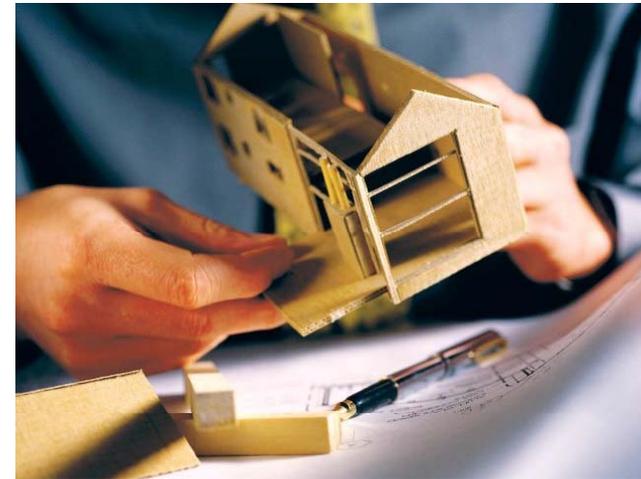
ПУТИ РЕШЕНИЯ (2)



Создание правовых механизмов получения постоянной регистрации для жителей апарт-отелей

Развитие налогового законодательства в части понижения тарифов на апартаменты и создания механизма получения налогового вычета при покупке апартаментов

Развитие понятийной базы



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Юридическая фирма Борениус

Ул. Малая Конюшенная, 1/3 А, В33
Санкт-Петербург, 191186, Россия

Офис +7 (812) 335 22 20

Факс +7 (812) 335 22 21

E-mail inforussia@borenius.com

Сайт www.borenius.com

Майя Петрова

Партнер,

руководитель практики «Недвижимость,
Строительство и Девелопмент»

Моб.: + 7 921 944 5793

maya.petrova@borenius.com

