



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 28 мая 2026 г. N 12741-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

С целью создания механизма специального правового регулирования деятельности по предоставлению услуг гостевых домов, создания благоприятных условий для развития туристической индустрии с 1 сентября 2025 года по 31 декабря 2027 года проводится эксперимент, предусмотренный Федеральным [законом](#) от 7 июня 2025 г. N 127-ФЗ, в котором принимают участие отдельные субъекты Российской Федерации (далее - Закон N 127-ФЗ).

[Закон](#) N 127-ФЗ предусматривает ряд требований к индивидуальному жилому дому, которые установлены [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 30 августа 2025 г. N 1345 "Об утверждении Положения о классификации гостевых домов" (далее - Постановление N 1345), в соответствии с которыми такой дом может быть отнесен к типу средства "гостевой дом" (далее - гостевой дом), классифицирован и внесен в соответствующий реестр классифицированных средств размещения.

Одновременно с этим обращаем внимание, что согласно [части 39 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) объектом индивидуального жилищного строительства является отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в [ГрК РФ](#), других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства [ГрК РФ](#), в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно [части 2 статьи 16](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Одновременно [пункт 1 части 1 статьи 16](#) ЖК РФ относит жилой дом к жилым помещениям.

В силу [части 2 статьи 15](#) ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

[Разделом II](#) постановления Правительства Российской Федерации от 28 июня 2006 г. N 47

"Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (далее - Постановление N 47) определены требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Согласно [пункту 12](#) Постановления N 47 жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях и на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборов.

При этом необходимо отметить, что гостевой дом по сути является индивидуально-определенным зданием, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (в соответствии с [частью 2 статьи 16](#) ЖК РФ).

Одновременно, как было указано выше, [часть 1 статьи 16](#) ЖК РФ относит жилой дом к жилым помещениям. Соответственно, гостевой дом должен соответствовать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

[Частями 3, 4 статьи 154](#) ЖК РФ, [частью 9 статьи 155](#) ЖК РФ предусмотрено, что собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. При этом плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Вместе с тем стоит отметить, что жилые дома могут быть подключены как к централизованным источникам снабжения коммунальными ресурсами, так и к нецентрализованным (автономным) объектам ресурсоснабжения (солнечные панели, генераторы, газгольдеры, колодцы, скважины, бойлеры, котлы, септики, выгребные ямы и др.).

[Частью 2 статьи 157](#) ЖК РФ предусмотрено, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

При предоставлении коммунальных услуг потребителям - собственникам жилых домов через централизованные инженерно-технические сети, присоединенные в установленном порядке к сетям энергоснабжающей организации, сетевой организации порядок определения размера платы за коммунальные услуги, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, а также приостановление, ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354).

В соответствии с [абзацами 1, 2 пункта 38](#) Правил N 354 размер платы за коммунальные

услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В соответствии с [абзацем 3 пункта 38](#) Правил N 354 в случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей. В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

Регистрация жилого дома в реестре классифицированных средств размещения не должна повлечь изменения статуса земельного участка или такого индивидуального жилого дома, что, в свою очередь, не должно повлечь изменения объема и размера обязательных платежей, связанных с его эксплуатацией.

Таким образом, для гостевых домов, определенных [Законом N 127-ФЗ](#), [Постановлением N 1345](#), при предоставлении коммунальных услуг потребителям - собственникам жилых домов через централизованные инженерно-технические сети, присоединенные в установленном порядке к сетям ресурсоснабжающей организации, порядок определения размера платы за коммунальные услуги, порядок пересчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, а также приостановление, ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в соответствии с [Правилами N 354](#).

Учитывая изложенное, для индивидуальных жилых домов, отнесенных в соответствии с [Законом N 127-ФЗ](#), [Постановлением N 1345](#) к гостевым домам, предоставление коммунальных услуг осуществляется в аналогичном, как и для жилых домов, порядке в соответствии с [Правилами N 354](#), при условии снабжения таких зданий коммунальными ресурсами от объектов ресурсоснабжения, через присоединенные централизованные сети энергоснабжения.

На основании [Положения](#) о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. N 331, а также в соответствии с [Указом](#) Президента Российской Федерации от 21 июля 2015 г. N 373 "О некоторых вопросах государственного управления и контроля в сфере антимонопольного и тарифного регулирования" функции по осуществлению государственного контроля (надзора) за установлением и (или) применением регулируемых государством цен (тарифов, надбавок, платы, ставок) относятся к компетенции ФАС России.

В связи с этим, за разъяснениям по поставленным в обращении вопросам также вправе обратиться в ФАС России.

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

А.В.РАДЬКО
