

# ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Несмотря на успешную работу в России представителей международного гостиничного бизнеса, во многих российских городах по-прежнему не хватает хороших гостиниц (прежде всего гостиниц средней ценовой категории). Причем такое положение характерно не только для регионов, но и для таких городов, как Москва и Санкт-Петербург, где развитие гостиничной инфраструктуры и туризма активно поддерживается городскими властями.

Однако прежде чем начинать освоение этого весьма привлекательного рынка, иностранный инвестор должен ознакомиться с некоторыми правилами и особенностями. Данное информационное письмо дает представление об общих правовых положениях и правоприменительной практике в отношении строительства и эксплуатации гостиниц на территории Российской Федерации.

## 1. СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ГОСТИНИЦЫ

### Классификация

Одним из важнейших вопросов в процессе реализации проекта по строительству и эксплуатации гостиницы является вопрос о ее принадлежности к определенной категории (по количеству "звезд"). Ввиду отсутствия единообразной системы классификации гостиниц в разных странах существуют собственные системы.

В Российской Федерации в 2005 году была введена национальная система классификации гостиниц. Участие является добровольным. Сертификат категории, который выдается на 5 лет, дает владельцам гостиницы право на использование знака определенной категории (по количеству "звезд").

В случае если такой сертификат отсутствует, гостиница не имеет права использовать знак категории, не может указывать определенную категорию в средствах наружной рекламы, или ссылаться на нее в информационных источниках. В случае нарушения этого правила эксплуатирующая гостиничное хозяйство организация (далее "гостиничный оператор") может быть привлечена к ответственности.

### Строительство и ввод в эксплуатацию

Если планируется возведение гостиницы в соответствии с определенным стандартом, очень важно, чтобы соответствующие условия, согласно требованиям российской классификации, были предусмотрены уже на этапе разработки договорной документации по строительству. Кроме того, следует обращать

внимание на соблюдение особых требований гостиничного оператора или гостиничной сети.

Если гостиничный оператор является одновременно и инвестором и будущим собственником гостиницы, достаточно включить необходимые положения в соответствующие договоры подряда на выполнение проектных и строительных работ. Однако чаще, организация, которая эксплуатирует гостиницу, не является ее собственником. В этом случае на практике заключается либо предварительный договор (например, предварительный договор аренды гостиницы), либо договор об оказании консультационных услуг. На этом этапе будущий гостиничный оператор консультирует собственника по техническим вопросам, в том числе, в отношении функционального проектирования, закупки необходимого оборудования, получения лицензий, набора и обучения персонала.

После завершения строительства, все участники проекта стремятся как можно быстрее ввести гостиницу в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является официальным подтверждением окончания строительных работ и документом, необходимым для регистрации права собственности в уполномоченном государственном органе. Ввиду того, что ввод гостиницы в эксплуатацию является достаточно длительным процессом, зачастую здание гостиницы начинает использоваться еще до момента получения разрешения и до момента регистрации прав собственности. В этом случае возникают определенные риски, а именно:

- ввод гостиницы в эксплуатацию при отсутствии соответствующего разрешения является административным правонарушением и может повлечь за собой денежный штраф;
- могут возникнуть проблемы при получении лицензий и другой разрешительной документации, при выдаче которых проверяется наличие зарегистрированного должным образом права собственности на объект недвижимости;
- расходы на аренду здания, которое не было зарегистрировано как объект недвижимости, не принимаются к вычету при налогообложении.

### Необходимые лицензии

Для осуществления некоторых видов деятельности при эксплуатации гостиницы требуется наличие лицензии. Другим вариантом является заключение договора на оказание соответствующих услуг со специализированными организациями, которые уже

## ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

имеют такую лицензию. К таким видам деятельности связанным с ведением гостиничного хозяйства прежде всего относятся:

- розничная торговля алкогольными напитками<sup>1</sup> и
- банковские услуги, которые могут оказывать только специализированные кредитные учреждения (банки), например, операции, связанные с использованием банкоматов и терминалов по обслуживанию кредитных карт, а также операции по обмену валюты (в наличной или безналичной форме)<sup>2</sup>.

В свою очередь, не требуют специального лицензирования такие виды деятельности как сдача в наем номеров и апартаментов, продажа еды и напитков, сигарет и табачных изделий, эксплуатация оздоровительных комплексов и саун, а также сдача в субаренду помещений для размещения предприятий торговли и обслуживания.

## 2. ДОГОВОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ГОСТИНИЦЫ

### Сфера применения

Если, как в большинстве случаев, гостиничный оператор не является собственником гостиницы, его отношения с собственником подлежат оформлению договором. Это касается как проектирования и строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации гостиницы, и на практике осуществляется путем заключения различных типов гражданско-правовых договоров или договоров смешанного типа, регулирующих сразу несколько аспектов отношений между собственником и оператором. Выбор вида договора зависит от экономических интересов сторон.

Далее мы остановимся на общих правилах, важных при подписании договоров, отдельных особенностях заключения предварительных договоров, а также перечислим основные черты наиболее часто используемых видов договоров, связанных с эксплуатацией гостиницы.

### Применимое право

Заключая договоры в России, иностранные гостиничные операторы зачастую стремятся подчинить их законодательству того или иного иностранного государства. Принципиально, такая возможность существует, но есть ряд ограничений:

- Императивные (обязательные) нормы российского законодательства будут действовать вне зависимости от выбора применимого к договору права. Это касается, например, требований в отношении получения лицензий (описанных выше), возмещения ущерба в случае причинения вреда здоровью и жизни людей, а также в связи с недействительностью сделок,

совершенных с целью, противной основам правопорядка и нравственности. В связи с этим в каждом отдельном случае необходимо проверять, отвечает ли договор требованиям таких императивных норм. В противном случае эффективная защита в ходе судебного разбирательства в российском суде или в рамках исполнительного производства в России будет невозможна.

- Договоры в отношении объектов недвижимого имущества, находящегося в России, подлежат обязательному регулированию нормами российского законодательства. В этой связи, в случае намерения гостиничного оператора подчинить договор иностранному праву, положения, связанные с объектами недвижимости, должны быть закреплены в отдельном документе, который будет удовлетворять требованиям российского законодательства.

### Урегулирование споров

В договорах с иностранными гостиничными операторами часто можно встретить положение об урегулировании споров в международном третейском (арбитражном) суде. Однако российским процессуальным законодательством в отношении споров, связанных с находящимся на территории России недвижимым имуществом или правами на него, предусматривается требование об исключительной подсудности государственным арбитражным судам Российской Федерации. Это требование применяется и к иностранным компаниям.

Решение иностранного третейского суда может быть исполнено на территории Российской Федерации только в том случае, если оно признано российским судом. Однако ввиду указанного выше требования об исключительной подсудности такие решения иностранных судов или международных третейских (арбитражных) судов в отношении недвижимого имущества российскими судами не признаются.

### Налоговые аспекты

В правоотношениях между субъектами разных юрисдикций, как правило, возникают риски двойного налогообложения и, как следствие, встают вопросы о налоговой оптимизации. В данной связи крайне важно, проверять любой договор, относящийся к гостиничному предприятию, с точки зрения налогового законодательства. В частности, для того чтобы обеспечить в будущем возможность учета расходов для целей налогообложения прибыли, должен быть четко сформулирован предмет договора.

### Предварительный договор и его применение

До начала фактической эксплуатации и управления гостиничным хозяйством на практике нередко происходит заключение

<sup>1</sup> Федеральный закон от 22 ноября 1995 г. № 171-ФЗ "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции".

<sup>2</sup> Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395-1 "О банках и банковской деятельности".

предварительных договоров. При этом наиболее широкое распространение получила форма предварительного договора аренды гостиницы.

Несмотря на то, что такие предварительные договоры аренды, достаточно часто заключаются на стадии строительства, вопрос об их юридической силе судебной практикой однозначно не решен. Существует, в частности, риск того, что предварительный договор может быть оспорен в судебном порядке ввиду отсутствия четкого определения предмета аренды. С учетом существующей судебной практики объект, в отношении которого стороны заключают договор аренды, должен быть определен путем его подробного описания, составления плана объекта, а также посредством ссылки на кадастровый номер соответствующего земельного участка.

Нередко стороны еще до момента заключения основного договора аренды включают в предварительный договор ряд дополнительных условий, регулирующих их дальнейшие взаимоотношения. К таковым, например, относятся положения о выполнении отделочных работ или об оснащении гостиницы. Однако в соответствии с российским законодательством в предварительном договоре не могут содержаться условия заключения основного договора, которые бы зависели от воли сторон. В этой связи необходимо сформулировать указанные дополнительные условия как обязательную необходимую характеристику объекта, а также определить соответствующие обязанности сторон. Кроме того, в предварительном договоре необходимо указать срок, в течение которого стороны обязуются заключить основной договор. В противном случае будет применяться установленное законом условие, согласно которому обязательства сторон прекращаются по истечении одного года.

В намерения арендатора на практике часто входит пользование объектом аренды еще на стадии действия предварительного договора. Право арендатора на доступ к объекту аренды закрепляется в так называемом "акте доступа". Указанный акт подтверждает не только фактическое пользование имуществом, но и право собственника на получение соответствующей оплаты. Однако вопрос о правомерности взимания указанных платежей судебной практикой в настоящее время окончательно не решен. Поэтому риск невозможности принудительного взыскания таких платежей по-прежнему существует.

### 3. ОСНОВНЫЕ ТИПЫ ДОГОВОРОВ

#### Договор аренды

По договору аренды гостиницы арендодатель (собственник гостиницы) обязуется передать арендатору (гостиничному оператору) во временное владение и пользование (в аренду) гостиницу в состоянии, пригодном для использования и полной готовности к эксплуатации. Арендатор, в свою очередь, обязуется принять гостиницу во временное владение и пользование, а также уплачивать арендную плату. Как правило, договор аренды

гостиницы заключается на длительный срок (например, на 10 или 20 лет).

Гостиничный оператор может осуществлять часть инвестиций, необходимых для внутренней отделки помещений и номеров, а также взять на себя расходы по содержанию объекта недвижимого имущества. Кроме того, гостиничный оператор обязуется осуществлять управление гостиничным хозяйством и нести связанные с этим риски.

Одна из особенностей заключается в том, что вопросы строительства и вопросы аренды в России не могут регулироваться в рамках одного договора. В связи с этим заключение договора аренды и, следовательно, передача гостиницы возможны лишь после завершения строительства и регистрации права собственности арендодателя на здание гостиницы.

Договор аренды объекта недвижимого имущества, расположенного на территории России, регулируется в обязательном порядке Российским законодательством. Кроме того, договор аренды гостиницы, заключаемый сроком на один год и более, подлежит государственной регистрации. Такой договор вступает в силу только после его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### Договор об управлении

При заключении договора об управлении гостиницей происходит распределение рисков между собственником и гостиничным оператором. Предметом договора об управлении является оказание услуг по управлению гостиницей управляющей организацией, действующей в качестве агента от имени и за счет собственника.

Договор с управляющей организацией обычно представляет собой рамочный договор, предусматривающий основные условия (права и обязанности сторон). Такие условия подлежат конкретизации в отдельных договорах, являющихся приложениями к рамочному договору (например, в лицензионном соглашении о передаче прав на использование товарного знака, договоре о предоставлении персонала, договоре об оказании маркетинговых услуг по бронированию, договоре о рекламных услугах).

После ввода объекта в эксплуатацию управляющая организация принимает на себя функции по контролю, а также по управлению гостиничным хозяйством. В частности, к компетенции управляющей организации относятся вопросы определения цен, ведения бухгалтерского учета, соглашений с арендаторами, обеспечения надлежащего состояния гостиничного имущества, закупки продовольствия и инвентаря, а также участия в единой системе бронирования гостиничной сети.

За свои услуги управляющая организация получает вознаграждение. Поскольку в данном случае уступки прав на здание как объект недвижимости не происходит, расходы по содержанию здания гостиницы несет собственник.

## ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### Договор коммерческой концессии (франчайзинг)

По договору франчайзинга собственник управляет гостиницей самостоятельно, используя при этом ноу-хау франчайзера, в качестве которого, как правило, выступает иностранная гостиничная сеть. Франчайзер предоставляет собственнику комплекс прав на использование товарного знака и ноу-хау по управлению гостиницей, оказывает текущие консультационные услуги по вопросам управления, обеспечивает обучение персонала и оказывает поддержку в вопросах маркетинга и участия в общей системе бронирования.

В целом услуги, оказываемые франчайзером, во многих аспектах схожи с задачами управляющей компании. Тем не менее, в рамках договора франчайзинга управление гостиницей фактически осуществляет ее собственник (либо привлекаемая им организация), он же несет предпринимательские риски. Следует обратить внимание на то, что в России договоры франчайзинга (так называемые "договоры коммерческой концессии") подлежат государственной регистрации в уполномоченных органах.

Собственник гостиницы отвечает за соблюдение стандартов качества, принятых в рамках соответствующей системы франчайзинга. Как и при заключении договора об управлении, переговоры о франчайзинге следует проводить еще на стадии проектирования гостиницы, когда могут быть учтены все технические требования к распределению площадей и оснащению помещений.

### 4. ПРИЛОЖЕНИЕ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

При осуществлении деятельности по оказанию гостиничных услуг на территории Российской Федерации следует учитывать ряд нормативных правовых актов, наиболее важными из которых являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей";

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 1997 г. № 490 "Об утверждении правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации";
- Постановление Госстандарта России от 26 сентября 2001 г. № 82 "О создании и государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг гостиниц и других средств размещения на категорию. Росс ru. 0001.03УГ00";
- Приказ Федерального агентства по туризму (Ростуризма) от 21 июля 2005 г. № 86 "Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения";
- Национальный стандарт Российской Федерации "Туристические услуги. Средства размещения. Общие требования. ГОСТ Р 51185-2008", утвержден приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 18 декабря 2008 г. № 518-ст.



**Фальк Тишендорф**  
Партнер (Москва)  
Falk.Tischendorf@bblaw.com



**Анна Минаева**  
к.ю.н. (Москва)  
Anna.Minaeva@bblaw.com



**Наталья Вильке**  
Партнер (Санкт-Петербург)  
Natalia.Wilke@bblaw.com

#### БАЙТЕН БУРКХАРДТ · РЕХТСАНВАЛЬТSGЕЗЕЛЬШАФТ МБХ

МОСКВА · ТУРЧАНИНОВ ПЕР., 6/2 · 119034 МОСКВА · ТЕЛ.: +7 495 2329635 · ФАКС: +7 495 2329633

ФАЛЬК ТИШЕНДОРФ · FALK.TISCHENDORF@BBLAW.COM

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · УЛ. МАРАТА 47/49, ЛИТ. А, ОФИС 402 · 191002 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · ТЕЛ.: +7 812 4496000 · ФАКС: +7 812 4496001

НАТАЛЬЯ ВИЛЬКЕ · NATALIA.WILKE@BBLAW.COM

[WWW.BEITENBURKHARDT.COM](http://WWW.BEITENBURKHARDT.COM)