

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 20.02.2026 № 14-00924/26

В Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрено обращение, в связи с чем, сообщаем.

Росреестр (его территориальные органы) осуществляет государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и иными федеральными законами, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, и, являясь федеральным органом исполнительной власти, должен применять нормы действующего законодательства так, как они изложены, не допуская их самовольного толкования и нарушения.

Исходя из положений пункта 1 части 1 статьи 2 Федерального закона от 07.06.2025 № 127-ФЗ «О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов» (далее – Закон № 127-ФЗ), пункта 2 Положения о классификации гостевых домов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.08.2025 № 1345 (далее – Положение), гостевой дом - это тип средства размещения, представляющий собой индивидуальный жилой дом (или его часть), комнаты в котором используются для предоставления услуг гостевого дома.

В соответствии с пунктом 6 Положения в целях присвоения индивидуальному жилому дому типа средства размещения «гостевой дом» собственник гостевого дома осуществляет его идентификацию путем сопоставления характеристик индивидуального жилого дома, в отношении которого осуществляется классификация гостевого дома, с требованиями к гостевым домам.

Для присвоения индивидуальному жилому дому статуса гостевого дома он должен отвечать требованиям части 1 статьи 4 Закона № 127-ФЗ, пункту 3 Положения.

Экспериментом по предоставлению услуг гостевых домов в индивидуальных жилых домах установлены требования для присвоения индивидуальному жилому дому типа средства размещения «гостевой дом».

Эксперимент предусматривает использование существующих объектов индивидуального жилищного строительства, с характеристиками, установленными пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК), не предусматривает изменение параметров объекта капитального строительства и не допускает возможности строительства типовых гостиниц под видом объектов индивидуального жилищного строительства.

Действующим законодательством, в том числе Законом № 127-ФЗ, Законом № 218-ФЗ, иными нормативными правовыми актами особенности осуществления учетно-регистрационных действий в отношении индивидуального жилого дома в связи с присвоением этому дому типа средства размещения «гостевой дом», подготовки технического плана такого дома не установлены.

Также отмечаем, что в соответствии с частью 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ предметом правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении жилого дома, созданного на земельном участке, указанном в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, является в том числе установление соответствия жилого дома предельным параметрам, установленным федеральным законом (пунктом 39 статьи 1 ГрК) и правилам землепользования и застройки.

Учитывая вышеизложенное, информация, указанная в письме от 01.12.2023 № 14-08821/23 (в частности, на его третьей странице), является актуальной.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Ю.В. КУНИЦЫНА