|  |
| --- |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО**  **ОБРАЗОВАНИЯ**  **СОЛЬ-ИЛЕЦКИЙ**  **ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**  **ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**  **П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**  28.08.2017 № 2336-п |

|  |
| --- |
| Об утверждении методических рекомендации об условиях строительства, реконструкции и эксплуатации средств малого размещения для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территорииг.Соль-Илецка Оренбургской области |

В соответствии с Уставом муниципального образования Соль-Илецкий городской округ, в целях установления общих требований, регламентирующих условия проектирования, выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию средств малого размещения для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территорииг.Соль-Илецка Оренбургской области,постановляю:

1. Утвердить методические рекомендации об условиях строительства, реконструкции и эксплуатации средств малого размещения для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территорииг.Соль-Илецка Оренбургской области (Приложение);
2. Отделу архитектуры, градостроительства и земельных отношений (Назипова Ф.Ф.) организовать работу по внесению необходимых изменений в правила землепользования и застройки городского округа;
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации городского округа - заместителя главы администрации городского округа по строительству, транспорту, благоустройству и ЖКХ Вдовкина В.П.
4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования) и подлежит к размещению на официальном сайте администрации городского округа.

Глава муниципального образования

Соль-Илецкий городской округ А.А.Кузьмин

Верно:

Ведущий специалист

организационного отдела Е.В.Телушкина

Разослано: Прокуратура, Управление делами, Отдел архитектуры, градостроительства и земельных отношений

Приложение

к постановлению администрации

Соль-Илецкого городского округа

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_

Методические рекомендации об условиях строительства, реконструкции и эксплуатации средств малого размещения для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территории

г.Соль-Илецка Оренбургской области

1. Общие положения

1.1 Настоящие Методические рекомендации устанавливают общие требования, регламентирующие условия строительства, ввода в эксплуатацию и эксплуатации средств малого размещениядля сезонного проживания отдыхающих и туристов на территории г.Соль-Илецка Оренбургской области.

1.2.Малое средство размещения: помещения, используемые организациями различных организационно-правовых форм, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами, оборудованные для предоставления услуг размещения с номерным фондом не более 50 номеров

1.3.Малые средства размещения подразделяют на следующие группы:

- малые гостиницы, малые отели и аналогичные малые средства размещения (малые мотели, малые пансионаты, малые загородные отели, малые спа-отели, малые туристские базы, малые хостелы, малые гостевые дома, малые сельские гостевые дома и т.д.);

- мини-гостиницы, мини-отели и аналогичные мини-средства размещения (мини-мотели, мини-пансионаты, мини-спа-отели и т.д.);

- меблированные комнаты;

- гостевые комнаты.

1.4. Малые средства размещения располагаются в отдельно стоящем здании или занимают часть здания с отдельным входом, за исключением меблированных и гостевых комнат, которые могут располагаться в части здания, подъезде жилого дома, на разных этажах и иметь общий вход с жильцами дома.

1.5. Мини гостевой дом

Мини гостевой дом - строение, возведенное на участке, предоставленном под жилищное строительство или под размещение объектов рекреационного назначения в установленном порядке, предназначенное:

- для проживания одной семьи и размещения отдыхающих не более 30 человек и с количеством номеров не более 15 (индивидуальный жилой дом);

- для размещения отдыхающих не более 30 человек и с количеством номеров не более 15 (нежилое помещение – гостевой дом).

1.5. Малый гостевой дом - строение, возведенное на участке, предоставленном под жилищное строительство или под размещение объектов рекреационного назначения в установленном порядке, предназначенное для размещения отдыхающих не более 100 человек с количеством номеров не более 50 (нежилое помещение – гостевой дом).

1.6. Строения большей вместимости и с большим количеством номеров должны строиться и приниматься в эксплуатацию по государственным нормам, установленным для гостиниц с соответствующим изменением вида разрешенного использования земельного участка.

1.7. Для исполнения владельцами малых средств размещения налоговых обязательства перед бюджетом, им рекомендуется выбрать статус наймодателя. Возможны следующие варианты.

**Вариант 1.**Наймодатель - физическое лицо. Размер налога на доходы физических лиц (НДФЛ) составляет 13% от суммы, полученной от нанимателя жилого помещения, за соответствующий год. При этом в срок до 30 апреля следующего года наймодатель обязан представить в налоговый орган налоговую декларацию по [форме 3-НДФЛ](consultantplus://offline/ref=4A8A8A4CB421062E3B2E874FF2F80B4E3D6B67682D4203347BFE5760E020BBA3B0D47B93E2B3C58DWCgEG), а в срок до 15 июля - уплатить налог в бюджет.

**Вариант 2.**Наймодатель - индивидуальный предприниматель, применяющий упрощенную систему налогообложения. В рамках данной налоговой системы возможно применение либо ставки - 6% от суммы полученных доходов, либо 15% от суммы доходов, уменьшенных на сумму расходов (коммунальные платежи к таким расходам не относятся).

В течение года авансовые платежи по налогу подлежат уплате ежеквартально (не позднее 25-го числа следующего месяца), а сумма налога, исчисленная по итогам года, - не позднее 30 апреля следующего года. Налоговая декларация сдается в срок до 30 апреля следующего года.

**Вариант 3.**Наймодатель - индивидуальный предприниматель, применяющий патентную систему налогообложения. Размер налога составляет 6% от потенциально возможного к получению годового дохода, сумма которого устанавливается субъектами РФ.

Уплата налога производится в следующие сроки:

- если патент получен на срок до шести месяцев - в размере полной суммы налога в срок не позднее срока окончания действия патента;

- если патент получен на срок от шести месяцев до календарного года - в размере 1/3 суммы налога в срок не позднее 90 календарных дней после начала действия патента и в размере 2/3 суммы налога в срок не позднее срока окончания действия патента.

Налоговая декларация в налоговые органы не представляется.

1.8. Размещение на земельном участке, объемно-планировочные и конструктивные решения, инженерное оборудование гостевого дома должны соответствовать требованиям законодательства РФ:

- [Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902192610);

|  |
| --- |
| - [Федеральный закон от 22.07.2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](http://docs.cntd.ru/document/902111644);  - [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E2430ACF3DFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройки городских и сельских поселений";  - [СП 44.13330.2011](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334D273EADFFDFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 2.09.04-87\* Административные и бытовые здания"; |
| - СанПиН 2.2.4/2.1.8.10-32-2002\* Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки; |

- [ГОСТ 30494-96](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334D213CA2F182B1465231DDq5jEF) Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях;

- [ГОСТ Р 53423-2009](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF457421FA4B334A2738A9F182B1465231DDq5jEF) Гостиницы и другие средства размещения туристов;

- [ГОСТ Р 54257-2010](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E203CA2FBDFBB4E0B3DDF59qFj5F) Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования;

- [СП 1.13130.2009](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E243CADFCDFBB4E0B3DDF59qFj5F) Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы;

- [СП 4.13130.2009](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E2431ACFFDFBB4E0B3DDF59qFj5F) Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям;

- [СП 5.13130.2009](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E2431ACFCDFBB4E0B3DDF59qFj5F) Системы противопожарной защиты. Установка пожарной сигнализации пожаротушения автоматическая. Нормы и правила проектирования;

- [СП 7.13130.2009](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E273EACFBDFBB4E0B3DDF59qFj5F) Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования;

- [СП 10.13130.2009](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E243CADFDDFBB4E0B3DDF59qFj5F) Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности;

- [СП 30.13330.2012](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E2331A8FCDFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий";

- [СП 50.13330.2012](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E213AACFFDFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий";

- [СП 51.13330.2011](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E243FABF3DFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 23-03-2003 Защита от шума";

- [СП 52.13330.2011](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E243FA3FADFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 23-05-95\* Естественное и искусственное освещение";

- [СП 59.13330.2012](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E2E3CAFFCDFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";

- [СП 60.13330.2012](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E2139ABF8DFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование";

- [СП 62.13330.2011](consultantplus://offline/ref=206C08C2902AB392BAAF59743DFA4B334E243FACF8DFBB4E0B3DDF59qFj5F) "СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы".

2. Условия строительства гостевого дома

2.1. Разрешение на строительство гостевого дома выдается органом местного самоуправления муниципального образования в установленном порядке на земельных участках, предоставленных для жилищного строительства или объектов рекреационного назначения.

2.2. Порядок и условия выдачи разрешений на строительство и реконструкцию гостевого дома должен соответствовать статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.3. Основные требования к обустройству гостевого дома, земельного участка и прилегающей территории:

1) площадь застройки под зданиями, расположенными на участке, не должна превышать от общей площади земельного участка до 500 м2 - 50%, до 700м2 - 55%, до 900м2 - 60% от 900м2 до 2500м2 -70%.

2) объект должен быть обеспечен пожарным подъездом;

3) высота зданий средств малого размещения должна быть не более 3 этажей, включая цокольный, надземные и мансардный этажи;

4) в целях обеспечения мест парковок легковых автомобилей отдыхающих на прилегающем к домовладению участке улицы, владельцам малых средств размещения рекомендуется получить в администрации городского округа разрешение на размещение парковки на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, в соответствии со статьями 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Оренбургской области от 17.03.2016г. №178-п «Об утверждении положения о порядке и условиях размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов»

2.4. Строительство и реконструкция здания или помещений гостевого дома, а также строительный надзор должны осуществляться в соответствии с действующими техническими регламентами и порядком, определенным статьями 51– 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Условия эксплуатации гостевого дома

3.1. Ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных объектов осуществляется в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2. Объект считается готовым к эксплуатации после оформления разрешения на ввод в эксплуатацию в установленном порядке и регистрации необходимых документов в налоговых органах и учреждении юстиции.

3.3. Средства малого размещения принимаются в эксплуатацию как самостоятельные объекты недвижимости, построенные на земельных участках, предоставленных для жилищного строительства или объектов рекреационного назначения на правах собственности или аренды.

3.4. Проживание в средствах малого размещения большего числа человек, чем указано в проектной документации не допускается.

3.6. Предприниматель - собственник объекта, арендатор или лицо, эксплуатирующее объект, ведут регистрационную документацию временно проживающих граждан по прилагаемой форме (Приложение), данная документация должна постоянно находиться на объекте.

3.7. Стоимость коммунальных услуг для инженерного обеспечения гостевых домов устанавливается по тарифам предприятий городского округа.

3.8. Каждое средство малого размещения должно быть оборудовано приборами учета энергоносителей (газ, электроэнергия), холодной воды.

Приложение 1

К методическим рекомендациям об условиях строительства, реконструкции и эксплуатации средств малого в для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территории г.Соль –Илецка Оренбургской области

### ЖУРНАЛ

### регистрации отдыхающих в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу:

### (наименование средства малого размещения)

### \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Ф.И.О. | Год рождения | Паспортные данные\* | Прописка | Фактическое прибывание | | Примечания |
| Дата заезда | Дата выезда |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

\*При необходимости заключить соглашение на обработку персональных данных