

Title: [Сдача в аренду: новые законы](#) и правила с 2025 года — что изменилось

Description: Что изменилось в правилах посуточной аренды в 2025 году и чего ждать в 2026. Разбор законов, судебной практики и требований.

[Законы о посуточной аренде: что изменилось в 2025 году и чего ждать дальше](#)

В 2025 году в сфере посуточной аренды произошли изменения, которые важно учитывать собственникам и управляющим. Часть из них связана с новыми нормами, часть — с более активным применением уже действующих правил. В этом материале разберем, какие изменения вступили в силу, как они применяются на практике и на что стоит обратить внимание при работе с объектами.

Статья будет полезна для собственников, управляющих и предпринимателей, которые хотят узнать, какие новые [законы о сдаче в аренду](#) приняты в 2025 году и чего ждать в 2026 году.

Комментарии к закону и правовым нюансам подготовлены при участии руководителя юридического направления сервиса RealtyCalendar, юриста в сферах IT и недвижимости, Татьяны Чумиковой. Татьяна — автор статей и экспертных комментариев в «Комсомольской правде», «Аргументах и фактах», «Известиях», РИА Новости, «Секрете фирмы» и других СМИ. В этой статье мы опираемся на действующие документы, а не на вольные трактовки новостей.

Содержание:

[Законы о посуточной аренде: что изменилось в 2025 году и чего ждать дальше](#)

[Изменения в законе для посуточной аренды в 2025 и 2026 годах](#)

[Загородная недвижимость — что изменилось с 1 сентября 2025 года](#)

[Частые вопросы о посуточной аренде](#)

[Нужно ли согласие соседей на сдачу квартиры](#)

[Классификация: кому проходить и какая ответственность](#)

[Можно ли сдавать вместе с домом отдельно стоящую баню/ чан, как допслужбу](#)

[Заключение](#)

Изменения в законе для посуточной аренды в 2025 и 2026 годах

Рассмотрим изменения в законодательстве, принятые в 2025 году:

1. До 1 сентября 2025 года нужно было пройти классификацию ряду объектов. К ним относятся гостиницы всех типов (загородные, городские,

курортные, апарт-отели, хостелы, мотели и др.), санатории, базы отдыха, включая глэмпинги, кемпинги, модульные гостиницы ([Постановление Правительства РФ от 27.12.2024 г. № 1952](#)).

2. С 30 мая 2025 года значительно увеличились штрафы за нарушения в области персональных данных ([Федеральный закон от 30.11.2024 г. № 420-ФЗ](#)). Гости тех, кто сдает объекты посуточно — физические лица, персональные данные которых должны быть защищены.
3. [КоАП РФ](#) дополнен наказанием по ст. 14.39 — административная ответственность за заключение договора о предоставлении гостиничных услуг в период, когда приостановлено действие классификации средства размещения, а также если среди сведений о средстве размещения (в т.ч. в интернете) владелец не укажет номер-идентификатор по реестру или веб-ссылку на запись в нем ([Федеральный закон от 07.07.2025 г. № 203-ФЗ](#)).
4. С 1 сентября 2025 года есть возможность в ряде регионов без рисков сдавать гостевые дома ([Федеральный закон от 07.06.2025 г. № 127-ФЗ «О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов»](#))

Какие законы вступают в силу в 2026 году и какие проекты будут рассматриваться:

1. Правительство утвердило единые правила для гостиниц, санаториев, баз отдыха и кемпингов, есть ряд изменений ([Постановление Правительства РФ от 27.11.2025 г. № 1912](#)). Вступило в силу с 1 марта 2026 года, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки.
2. С 1 января 2026 года вступили в силу изменения в части туристического налога. Дифференцировать ставки разрешают не только с учетом сезонности и категории средства размещения, но и его типа. При этом сезонность может быть по кварталам и календарным месяцам. Отдельно закрепляют льготы для организаций по услугам по временному проживанию.
3. С 1 июня 2026 года вводятся новые национальные стандарты:
[ГОСТ Р 72261-2025 Туризм и сопутствующие услуги. Средства размещения. Общие требования.](#)
[ПНСТ 1017-2025 Туризм и сопутствующие услуги. Рекомендации по адаптации объектов индустрии туризма для приема иностранных туристов;](#)
4. Предлагается закрепить понятие агрегатора информации о туристских продуктах или услугах, а также указать, о чем должен проинформировать

туриста либо иного заказчика владелец агрегатора, кроме того, проект содержит положение о том, что владелец агрегатора не будет отвечать за неоказание или ненадлежащее оказание услуг, информация о которых размещена на его ресурсе (Проект Федерального закона № 1023998-8 — ход можно отследить по ссылке <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1023998-8?ysclid=ml9mznggsz632997724>).

Загородная недвижимость — что изменилось с 1 сентября 2025 года

Закон четко регулирует использование земли за городом. Что касается посуточной аренды в СНТ, суть не в новых нормах, а в старых правилах, которые начали активно применять. Новый закон принят в отношении гостевых домов. Обо всем этом — ниже.

Земля в СНТ предназначена для садоводства, ИЖС или ЛПХ, и любой участок нужно использовать по его назначению. Ответственность за нецелевое использование предусмотрена [ст.8.8 КоАП РФ](#).

Использование земли не по назначению может нарушать права других членов СНТ. Сдача домов в аренду может не понравиться соседям: шум, фейерверки, беспорядок и т. д. Практика показывает, что они все чаще идут в суд и выигрывают. В решениях судов подчеркивается, что постоянное размещение гостей нарушает правила пользования участком и мешает другим членам СНТ.

Есть судебные решения по таким вопросам. Например, суд обязал собственника прекратить использование земельного участка в СНТ в предпринимательских целях в нарушение разрешенного вида использования земельного участка (<https://sudact.ru/regular/doc/GVg1Lrsboi1O/>).

Безусловно, если права соседей нарушаются, это недопустимо. Самый простой выход — договориться с соседями. Обсудите с ними вопрос о том, что вы хотите сдавать дом посуточно и предложите добавить этот пункт в устав вашего товарищества (или исключить пункт о том, что посуточная аренда в вашем СНТ запрещена, если он есть в Уставе).

Вспомним, что СНТ— это объединение граждан, которые договорились определенным образом управлять своими земельными участками, домами и обслуживать территорию — вывозить мусор, чистить дороги и т. д. Для этого и создается СНТ: чтобы было максимально просто, организовано и удобно управлять. Поэтому можно устанавливать любые правила, но должно быть решение общего собрания членов СНТ.

Сдачу гостевых домов регулирует [Федеральный закон №127-ФЗ от 07.06.2025](#). С 1 сентября 2025 года можно **сдавать в аренду** гостевые дома без рисков в регионах, участвующих в эксперименте, установленном законодательно. Можно сдавать индивидуальные жилые дома, как гостевые, если соблюдены три условия:

1. Дом расположен на участке с ВРИ (видом разрешенного использования), допускающим индивидуальное жилищное строительство, ведение ЛПХ или садоводства. Статус дома и участка можно посмотреть в выписке из ЕГРН.
2. Участок относится к категории земель населенных пунктов.
3. Использование дома не нарушает права третьих лиц.

Частые вопросы о посуточной аренде

Эти вопросы часто задавали те, кто работает в посуточной аренде, в нашем телеграм-канале [Типичный посуточник](#). На них ответила Татьяна Чумикова, руководитель юридического направления RealtyCalendar.

Нужно ли согласие соседей на сдачу квартиры

[Часть 2](#) статьи 30 Жилищного кодекса РФ разрешает сдавать квартиру, в том числе посуточно, при условии, что не нарушаются права других жильцов. Судебная защита этих прав — в полном доступе. Но никакого согласия на бумаге закон не требует. И **закона о запрете сдачи квартир посуточно** нет.

Если арендатор шумит, мусорит или устраивает вечеринки, соседи вправе подать иск в суд. Поэтому владельцу квартиры выгоднее заранее обозначить правила: в договоре, в правилах проживания, в переписке. Важно не столько формально соблюдать право, сколько заранее снимать конфликты. Это юридическая гигиена.

Классификация: кому проходить и какая ответственность

Кому нужно проходить	Кому не нужно

Гостиницам всех типов (загородным, городским, курортным, апарт-отелям, хостелам, мотелям и др.)	Жилым квартирам
Санаториям	Комнатам в жилом фонде
Базам отдыха, включая глэмпинги	Частным домам (сдающимся целиком)
Кемпингам	
Модульным гостиницам	
Гостевым домам в ряде регионов (Республика Алтай, Республика Дагестан, Республика Крым, Алтайский край, Краснодарский край, Приморский край, Ставропольский край, Архангельская область, Владимирская область, Ивановская область, Иркутская область, Калининградская область, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинградская область, Ростовская область, Херсонская область, город федерального значения Севастополь, федеральная территория «Сириус»).	

Пошаговое руководство по прохождению процедуры классификации:

<https://fsa.gov.ru/about/deyatelnost/funktsii-v-sfere-turizma/>

Ответственность за непрохождение классификации:

1. С 1 сентября 2025 года запрещено публиковать информацию о средствах размещения без номера в реестре (обязательный пункт в объявлении). Это означает, что ваше объявление может быть заблокировано или вам будет отказано в размещении на площадках-агрегаторах.
2. Административная ответственность по ст. 14.39 КоАП РФ (нарушение требований законодательства об оказании услуг средств размещения).
3. Начиная с сентября 2025 года (после завершения срока прохождения классификации) преимущественно в отношении апартаментов и хостелов имеются некоторые риски.

Реально возникающие на практике проблемы:

1. Сложности при сделках с такой недвижимостью. Как добросовестный продавец, вы должны предупредить покупателя о риске изъятия из-за несоответствий. Как добросовестный покупатель, вы должны проверить назначение помещения/здания и ВРИ земельного участка и отказаться от сделки при выявленных несоответствиях назначения и ВРИ и целями фактического использования недвижимости.

По данным Госинспекции по недвижимости г. Москвы, выявлены признаки нарушения требований и ограничений по использованию земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.

Подпись: Пример объявления о продаже апартаментов с сайта cian.ru

Таким образом, если вы вдруг захотите продать/купить объект недвижимости или продать/купить готовый посуточный бизнес, это может обернуться судебными разбирательствами между участниками сделки.

2. Привлечение к административной ответственности по части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием).
3. Изъятие недвижимости в судебном порядке контролирующим органом со ссылкой на статью 287.7 Гражданского кодекса РФ.

Судебная практика на сегодняшний день складывается в пользу собственников и арендаторов объектов недвижимости, однако количество обращений в суд только увеличивается.

Как проверить свои объекты недвижимости: запросить выписку из ЕГРН на помещение/здание и на земельный участок. Посмотреть назначение помещения/здания и ВРИ земельного участка.

Апартаменты и хостелы, согласно действующему законодательству Российской Федерации, могут располагаться на земельных участках с видом разрешенного использования «Размещение гостиниц/Гостиничное обслуживание», код 4.7 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Если земельный участок под зданием имеет иное ВРИ, закон не допускает использование такого объекта недвижимости для проживания или временного пребывания людей.

Размещение хостела в многоквартирном доме не допускается.

Решение проблемы:

1. Действовать по ситуации после получения предупреждения / иска.
2. Изучить действующую в России и в регионе нахождения объекта недвижимости практику.
3. При необходимости внести изменения в Правила землепользования и застройки города / населенного пункта, чтобы среди основных видов разрешенного использования Земельного участка указано, в том числе, «4.7. Гостиничное обслуживание» - в случае с нецелевым использованием земельного участка.

Материалами дела подтверждается, что Госинспекцией по недвижимости в отношении спорного участка составлена дорожная карта мероприятий устранения нарушений по ст. 6.7 КоАП Москвы, утвержденная представителем АО «ДЭЗИС».

В рамках подготовленной дорожной карты ответчиком разработана концепция развития территории в зоне «Соколиная гора» и установления кода ВРИ 4.7 (гостиничное обслуживание), которая предоставлена на утверждение в Комитет по туризму г. Москвы.

Письмом от 07.10.2025 г. № 01-09-793/24 Комитет по туризму города Москвы уведомил ответчика о том, что его обращение о приведении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 16 (кад. номер 77:03:0003013:1006) в соответствие его фактическому использованию («Гостиничное обслуживание» - (4.7) и размещении нового гостиничного объекта на прилегающей территории, рассмотрено, все претензии устранены, рекомендации исполнены, проект согласован.

Позиция Комитета по туризму города Москвы направлена истцом 30.09.2025 г. в адрес Управления координации деятельности Комплекса градостроительной политики и строительства г. Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы, обеспечивающих рассмотрение вопросов о необходимости внесения изменений в ПЗЗ Градостроительно-земельной комиссией города Москвы (ГЗК), куда ответчику рекомендовано обратиться самостоятельно.

Соответствующее заявление о приведении в соответствие ВРИ и размещении нового гостиничного объекта с предложением внесения изменений в ПЗЗ поданы ответчиком через ГИС «Портал государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы». Обращение до настоящего времени не рассмотрено.

Из представленной переписки с Госинспекцией по недвижимости, Комитетом по туризму г. Москвы, органами БТИ, Управой Соколиная гора г. Москвы и непосредственно самим истцом следует, что ответчиком предпринимаются все возможные действия, по устранению существующего нарушения путем приведения ВРИ земельного участка к фактически используемому.

Подпись: *Дело № А40-113307/2025-6-795*

4. «Переместить» объект недвижимости, используемый под хостел, в иное здание (продать помещение и купить подходящее под фактическое использование помещение, расторгнуть договор аренды и арендовать новое помещение).

5. Прекратить использование объекта недвижимости не по целевому назначению (если дело уже в суде). В этом случае возможен отказ истца от иска с прекращением производства по делу или отказ в удовлетворении иска в связи с отсутствием нарушения со стороны ответчика.

В судебном заседании представитель истцов заявил об отказе от иска, ссылаясь на акт Госинспекции по недвижимости от 12.11.2025 №9035004, которым установлено, что выявленные нарушения обязательных требований устранены: хостел закрыт. Вывеска отсутствует, дверь закрыта, по информации сети Интернет по указанному адресу хостела нет.

Представитель Комитета по туризму города Москвы представил письмо в подтверждение прекращения действия классификации средства размещения «Хостел «Ночь на Земле», ИП Лежнева Т.Н.», не возразил против принятия отказа от иска.

Подпись: Дело № А40-184746/25-191-1370

Можно ли сдавать вместе с домом отдельно стоящую баню/ чан, как допусслугу

Владельцы домов часто хотят предложить гостям не только ночлег, но и баню, чан, барбекю-зону и другие удобства. Это логично, если объект сдается посуточно как самостоятельная локация. Но здесь тоже действуют ограничения.

Ключевой параметр — ВРИ участка, то есть вид разрешенного использования. Если в выписке из ЕГРН указан ВРИ, допускающий бытовое обслуживание (3.3), предпринимательство (4.0), гостиничное обслуживание (4.7) или туристическое обслуживание (5.2.1), то баню, чан и другие постройки можно сдавать как платную услугу. Иначе это расценивается как нецелевое использование земли. Риск — административная ответственность по [статье 8.8 КоАП РФ](#). Также могут повысить коммунальные тарифы, если выявят коммерческое использование.

Есть и налоговые ограничения. Самозанятые не вправе сдавать в аренду нежилые помещения, включая бани и чаны. Это прямо указано в [Федеральном законе от 27.11.2018 г. №422-ФЗ](#). Исключение — если вы работаете как ИП или юридическое лицо с подходящим ОКВЭД (например, 96.04 — физкультурно-оздоровительная деятельность, включая бани и душевые). В этом случае такие услуги предоставлять можно. И не забывайте соблюдать санитарные и противопожарные требования.

Заключение

Правила **сдачи жилья в аренду в 2026 году** в основном не изменились, для большинства остаются прежними, но с рядом нюансов и некоторым ужесточением на практике, которые стоит учитывать. Новые нормы касаются классификации, а закон №127-ФЗ затрагивает только гостевые дома в ограниченном перечне регионов и не распространяется на квартиры в жилом фонде.

Практика показывает: чем подробнее проработана юридическая сторона аренды, тем меньше у владельца бизнеса поводов для беспокойства. Четкое понимание требований к виду использования земли, регистрации бизнеса, условий размещения и взаимодействия с соседями снижает риск штрафов и конфликтов.

А чтобы вести посуточный бизнес легально, автоматизировать процессы и стабильно получать прибыль, смотрите эфиры «Академии посуточной аренды». Вы узнаете:

- как считать деньги, платить налоги и не терять прибыль;
- вести посуточный бизнес удаленно;
- как выстраивать коммуникацию с гостями, чтобы они становились постоянными;
- как нанимать, обучать, контролировать команду и многое другое.

Кнопка [Получить доступ к эфирам](#)

В блок «Полезные статьи» вставить:

1. [«Как грамотно заключить договор посуточной аренды квартиры: ключевые моменты и советы»](#)
2. [«Залог при сдаче квартиры в аренду: как избежать убытков»](#)
3. [«ТОП-10 ошибок при сдаче квартир в аренду»](#)