



## Новости гостинично-туристского рынка

Дайджест сообщений СМИ № 0203-0301-2019

С 25 февраля по 3 марта 2019 года

### **1. Государственное регулирование и поддержка развития туризма и гостиничной отрасли**

Дмитрий Медведев поддержал идею запрета хостелов в жилых домах

Чьи интересы важнее: что думают в Петербурге о возможном запрете хостелов и мини-отелей

Пошли вон. Эксперты назвали законопроект о запрете малых отелей в домах катастрофой для туристической индустрии Петербурга

Общественные организации готовят обращение к Беглову с просьбой помочь в законе о запрете гостиниц в жилых домах

Прокуратура требует закрыть хостел в центре Красноярска

Наломают дров и уйдут

Власти Карелии намерены компенсировать бизнесу часть затрат на покупку плавучих гостиниц

Станут ли апартаменты квартирами

### **2. Актуальные вопросы классификации средств размещения**

Минэкономразвития открыло «горячую линию» для отельеров по классификации гостиниц

Минэкономразвития России открыло «горячую линию» по вопросам классификации гостиниц (релиз непосредственно ведомства)

У российских гостиниц появится «правильная» звёздность

Штрафы для российских гостиниц, не получивших "звезды", могут отложить

"Звезды" зажигают: чем обернется для туристов классификация отелей в России

Звездная реформа: изменится ли качество отелей в России после прохождения сертификации

Новые правила классификации. Апартаменты входят в зону риска

### **3 Туристская и гостиничная недвижимость Москвы и московского региона: аналитика, новости**

На Новом Арбате в Москве открылся Pentahotel

Во флигеле усадьбы на Пятницкой улице Москвы может появиться гостиница

### **4. Анализ и события российского и московского туристско-гостиничного рынка**

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

Объявлены победители премии Russian Hospitality Awards

Суд в Москве подтвердил законность названия авиакомпании "Азимут"

## **5. Практика, новинки и события туристско-гостиничного дела за рубежом и в странах СНГ**

Финские отели потеряли каждого десятого россиянина

Порошенко придумал способ увеличить количество отелей на Украине

## **6. Интересное для отельеров**

Отель на дому: как организовать в квартире мини-гостиницу

Если у сообщения имеется значок \* ): - приводимые в сообщении СМИ или персональном интервью фактические и аналитические данные и прогнозы могут содержать информацию, не подкрепленную реальными показателями гостиничного рынка, либо основанную только на отдельных сегментах рынка.

## **1. Государственное регулирование и поддержка развития туризма и гостиничного дела**

### **Дмитрий Медведев поддержал идею запрета хостелов в жилых домах**

Премьер-министр Дмитрий Медведев в неформальной обстановке встретился со спикером Госдумы Вячеславом Володиным и лидерами парламентских фракций. Одной из тем обсуждения стала судьба думского "долгостроя" - законопроекта о запрете хостелов в жилых домах.

Общение проходило, в частности, в ходе прогулки по территории загородной правительственной резиденции. Встреча состоялась без участия прессы.

"Обсуждалось взаимодействие правительства и Госдумы в части законодательного сопровождения реализации национальных проектов", - заявили в пресс-службе правительства.

Руководитель фракции "Единая Россия", вице-спикер Сергей Неверов уточнил, о чем именно говорили в рамках совместной работы над нацпроектами. По его словам, обсуждали законодательное обеспечение поставленных президентом задач, парламентский контроль, а также мониторинг ситуации в регионах.

Остановились в ходе дискуссии и на законопроекте, касающемся изменений в Жилищный кодекс в части запрета на гостиничное размещение в многоквартирных домах (хостелов). "Дмитрий Анатольевич поддержал нашу позицию по поводу принятия изначальной концепции законопроекта", - рассказал вице-спикер.

Напомним, что Госдуме ранее пришлось отложить рассмотрение во втором чтении данного законопроекта, споры на тему которого ведутся уже несколько лет. Первоначальная редакция документа запрещает использовать жилые помещения в качестве гостиниц. Однако ко второму чтению документ "оброс" множеством поправок, делающих запрет на хостелы в жилых домах неоднозначным. Так, предлагалось разрешить хостелы при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В итоге принято решение все же вернуться к редакции документа, поддержанной в рамках первого чтения. То есть где содержится безоговорочный запрет на гостиницы в жилых домах.

Некоторые поправки к документу, пояснял Неверов, носили "антиконституционный характер" и в случае включения в текст грозили наложением вето на закон со стороны Совфеда.

<https://rg.ru/2019/02/25/dmitrij-medvedev-podderzhal-ideiu-zapreta-hostelov-v-zhilyh-domah.html>

### **Чьи интересы важнее: что думают в Петербурге о возможном запрете хостелов и мини-отелей**

Госдума в марте вернется к обсуждению законопроекта о запрете использования жилых помещений для гостиниц и хостелов. Такое решение поддержал глава правительства Дмитрий Медведев.

Инициаторы предлагают: сначала владельцы должны перевести помещения из жилого в нежилое, создать систему звукоизоляции, противопожарной и охранной сигнализаций. Как в Петербурге отнеслись к этой инициативе, узнала корреспондент телеканала «Санкт-Петербург» Анна Безкровная.

«В этом доме на Лиговском проспекте сразу несколько отелей. Постояльцы одного из них регулярно беспокоят жителей. В парадной шум и грязь, постоянные

протечки. Владельцы, по словам председателя ТСЖ, обсуждать с жильцами общую для дома проблему не хотят.

**НАТАЛЬЯ ГРИГОРЬЕВА**, председатель ТСЖ «Екимовский дом»:

«Разговаривать совершенно нет никакого смысла. Они говорят: это моя квартира, что хочу, то и делаю. Сдают за 200 рублей койко-место, вот тут у нас 31. Вы понимаете, что и коммуникации не приспособлены».

Такие антихостелы и портят всю картину. Владельцы апартаментов не заботятся о комфорте ни своих гостей, ни, конечно, постояльцев дома. В итоге многие начинают выступать против отелей в домах в принципе. Закон об их запрете уже несколько лет рассматривается в Госдуме. Другие бизнесмены боятся: их небольшие и тихие мини-отели тоже могут оказаться все закона.

**ЯНА БАБИНА**, президент гильдии малых средств размещения:

«Здесь нужно речь вести о системном подходе. Конечно, обязательная классификация — это инструмент, который позволяет отсеять качественные средства размещения от тех самых ночлежек, из-за которых вся эта проблема настолько раздулась за все эти четыре года, что цивилизованному бизнесу тяжело работать».

Примеров цивилизованного бизнеса немало. Отель в Ковенском переулке. В прошлом огромная коммуналка. Жильцы соседством с малым бизнесом довольны.

**ОЛЬГА МАТАШКИНА**, житель Санкт-Петербурга:

«Отель не мешает. Всегда в парадной чисто, все убрано. Поэтому претензий вообще нет. Не против наших отелей, которые здесь, в центре. Не против абсолютно».

Большинство владельцев готовы прислушиваться к мнению жителей. Еще один вопрос: где же будут останавливаться туристы, если мини-отели закроют? Тогда многим Петербург может оказаться не по карману.

<https://topspb.tv/news/2019/02/28/chi-interesy-vazhnee-chto-dumayut-v-peterburge-o-vozmozhnom-zaprete-hostelov-i-mini-otelej/>

### **Пошли вон. Эксперты назвали законопроект о запрете малых отелей в домах катастрофой для туристической индустрии Петербурга**

Премьер–министр Дмитрий Медведев поддержал законопроект о запрете малых отелей и хостелов в домах. В Петербурге закон коснется как минимум 4,5 тыс. малых отелей — а в дальнейшем фактически любого бизнеса, кафе, магазина и парикмахерской в жилом доме, если он не одобрен жителями. Туристическая индустрия города замерла в ожидании катастрофы. Остальные пока не верят в скорый финал.

Проект, известный как закон депутата Галины Хованской рассматривается в Госдуме уже 4–й год. Впрочем, на время Чемпионата мира по футболу в 2018 году парламентарии сделали паузу.

Петербург, по данным комитета по развитию туризма, без проблем принял более 500 тыс. гостей, в том числе более 200 тыс. иностранцев, хотя сертифицированных гостиничных номеров в городе всего 45 тыс.

Однако 19 февраля внезапно стало известно, что Хованская хочет освежить положения документа и запретить не только средства размещения в жилом фонде (хостелы и мини–отели), но и коммерческую деятельность в нежилых помещениях в многоквартирных домах без согласия собственников. То есть под угрозой предприятия питания, досуга, сервиса, торговли и т. д.

Исключения делаются только для тех заведений, чье нахождение в доме было предусмотрено проектной документацией.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

Эти требования не должны применяться к правоотношениям, возникшим до 1 июля 2019 года. Но после этой даты при окончании договора аренды и желании его продлить начнутся сложности.

Прежний вариант поправок в Жилищный кодекс РФ разрешал деятельность хостелов в жилом фонде при условии согласия 50% собственников дома, прохождения обязательной сертификации и пр.

Но в последние дни тема "чудовищных" перепланировок в жилом фонде в угоду хостелам внезапно набрала обороты и стала активно обсуждаться.

В московских СМИ муссируются случаи перепланировок в жилом фонде, которые привели к ухудшению содержания домов и причинению серьезных неудобств жильцам: на крышах открыли бассейны, пристроили сауны и пр.

"Такие примеры есть и у нас, — говорит *Гульнара Борисова*, председатель Ассоциации ТСЖ Центрального района Петербурга, — например, на ул. Рубинштейна в один хостел соединили две коммуналки в соседних домах, пробив несущие стены. Естественно, дом дал трещину и начал разрушаться". Она называет и другие случаи, подчеркивая открытие в центре города множества студий, которые переделывают из комнат коммуналок и эксплуатируют как для краткосрочного, так и для и долгосрочного найма. "Их устраивают уже не только на первом этаже, но и на всех других этажах, причем сантехника легко может оказаться над жилыми помещениями", — говорит эксперт.

Сложность для рынка, однако, заключается в том, что в законопроекте говорится о коммерческой деятельности в целом, то есть хостелами дело может даже не ограничиться. Сфера согласования жителями потенциально расширяется на несколько десятков тысяч ресторанов, кафе, парикмахерских, фитнес-студий, детских развивающих центров, организаций досуга и прочей городской инфраструктуры, не менее 40% которой расположено в жилом фонде.

#### *Отель в каждом доме*

Считается, что инвесторы мини-отелей помогают Петербургу прощаться с имиджем столицы коммуналок и расселяют казалось бы не расселяемые квартиры, в том числе площадью 250–500 м<sup>2</sup> во дворах-колодцах. Как правило, они не могут быть по разным причинам переведены в нежилой фонд.

Кстати, мораторий на перевод из жилого фонда в нежилой наложен еще экс-губернатором Полтавченко около 2 лет назад.

"Но перевод коммуналок в другие коммуналки (студии) — не путь изменения ситуации, это только способствует разрушению жилого фонда, — настаивает *Гульнара Борисова*, — идет повышенная нагрузка на сети, перепланировки чаще всего не согласованы".

Однако тысячи петербургских отельеров имеют противоположное мнение. "Мы за то, чтобы выводить малые средства размещения из теневого сектора, но путем регулирования отрасли, а не ее уничтожения.

Учитывая специфику региона, это крайне важная мера, — говорит *Дарья Ковалевская*, председатель секции туризма петербургского регионального отделения "ОПОРы России", — до 85% постояльцев малых гостиниц и хостелов — россияне, в обычных гостиницах, 3–4 звезды, в сезон, летом, они не смогли бы позволить себе останавливаться, цена номера в трех-четырёхзвёздной гостинице в сезон в Петербурге доходит до 10 тыс. рублей и выше. Такой закон нанесет ущерб внутреннему российскому туризму".

Ковалевская также является генеральным директором Sokroma hotels group и в этом качестве открыла 50 мини-отелей и хостелов за 10 лет. Все они расположены в старом фонде.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

"Стоимость коммунальной квартиры 100–120 м2 в центре составляет около 9–12 млн рублей, — говорит владелица хостелов, — на ремонт потребуется 7–8 млн с учетом согласования перепланировок и получения дополнительных энергопотребностей. Окупаемость объектов — 7–8 лет. Все это бизнес и инвестиции в недвижимость — по сути, инвестиции в Петербург".

"Очень часто, — продолжает она, — малым отелям вменяют, что они оплачивают коммунальные расходы по общим тарифам, что недостаточно, и обкрадывают обычных жильцов, дают дополнительную нагрузку на инфраструктуру (лифты и пр.). Но никто ведь не против установки других тарифов для отелей и оплаты по ним".

Кроме того, эксперты отмечают, что сейчас деятельность хостелов подпадает под закон о патенте и предпринимателям достаточно купить патент (его стоимость зависит от площади), чтобы быть в поле видимости налоговой и выйти из тени.

### *Консолидация рынка*

Отельеры уверены, что закрытие 4,5 тыс. малых отелей и хостелов в Петербурге приведет к резкому повышению цен на номера в оставшихся гостиницах — до 50% зимой и до 30% летом.

"Сейчас, например, номер с душем в малом отеле на Невском проспекте или его дворах, — рассказывает Сергей Морев, владелец сети хостелов "Друзья", — может стоить всего 1,5 тыс. рублей в сутки. Это очень низкая цена по сравнению с предыдущими годами. Цены упали в кризис 2014–2015 года, и им пора вернуться к нормальному уровню".

Владельцы малых отелей по-разному ждали принятия закона о запрете хостелов: кто-то переводил свои гостиницы из жилых домов в отдельные строения (например, Сергей Морев перевел в нежилые здания 85% своих хостелов и мини-гостиниц). Но большинство просто надеялось на то, что до полного запрета не дойдет и с парламентариями как-нибудь договорятся заинтересованные стороны.

"В итоге этот проект пролоббирован московскими застройщиками, — считает Тамара Буйлова, вице-президент Ассоциации малых гостиниц Петербурга, — им не нужны хостелы в элитных, да и в обычных жилых комплексах. Это первая причина возможного принятия этого закона, а во-вторых, там, в Москве, легче что-то снести в центре города и строить на этом месте гостиницы. Это совершенно невозможно в Петербурге — сносить исторические здания целыми кварталами, ведь именно на них и приезжают посмотреть туристы".

Как ранее писал "ДП", благодаря Чемпионату в город продолжают возвращаться иностранные туристы, а сами отельеры возлагают большие надежды на грядущие матчи Чемпионата Европы по футболу, которые пройдут в Петербурге в июне 2020 года. В результате единственный российский город, который вновь примет тысячи болельщиков, может оказаться без хостелов и мини-отелей. По данным систем бронирования, даже в обычные дни до 35% туристов останавливаются в отелях в жилых домах.

Сергей Морев считает, что законодатели проморгали ситуацию с хостелами лет пятнадцать назад — когда они стали только появляться. "А сейчас уже ненормальная ситуация — в каждом жилом доме свой хостел или отель, независимо от того, нужен он там или нет, какие там соблюдены стандарты", — говорит отельер.

### *Скоро все случится*

В карточке законопроекта на сайте Госдумы значится, что документ включен в примерную программу решением Госдумы на апрель 2019 года.

На вопросы корреспондента "ДП" депутат Галина Хованская отвечать отказалась. Однако ранее, на заседании думского комитета по ЖКХ 21 февраля, она

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

заявила, что документ, принятый в первом чтении, также получил положительное заключение правового управления администрации президента, "а так, в принципе, и был пригоден к принятию во втором чтении".

Тем временем петербургские отельеры начали собирать подписи под письмами на имя врио губернатора Александра Беглова, спикера Госдумы Вячеслава Володина и заместителя председателя Совфеда РФ Андрея Турчака.

[https://www.dp.ru/a/2019/02/26/Poshli\\_von](https://www.dp.ru/a/2019/02/26/Poshli_von)

### **Общественные организации готовят обращение к Беглову с просьбой помочь в законе о запрете гостиниц в жилых домах**

Президент ассоциации НП «Ассоциация малых гостиниц С-Петербурга Владимир Васильев рассказал АБН, что общественные организации готовят обращение к врио губернатора Санкт-Петербурга Александру Беглову с просьбой оказать содействие в принятии разумных решений, которые регулировали бы, а не запрещали гостиницам работать в жилых домах.

Владимир Васильев подчеркнул, что Александр Беглов поддерживает малый бизнес в Санкт-Петербурге, поэтому надеется на поддержку с его стороны. По мнению президента ассоциации, необходимо законодательно предоставить регионам РФ применять мораторий к действию закона и регулировать малые средства размещения самостоятельно. «В этом мы солидарны с Комитетом по развитию туризма Санкт-Петербурга и Правительством Санкт-Петербурга», – резюмировал Васильев.

Также Владимир Васильев оценил последствия принятия законопроекта Хованской с ее поправками. «Ситуация для туристов бюджетной сферы, студентов и других резко ухудшится. Ряд недобросовестных предприятий уйдет в тень. Повысится коррупционная составляющая малого гостиничного бизнеса. При наличии большого потока туристов мы можем оказаться в ситуации нехватки гостиничных мест. Таким образом работники сферы малого гостиничного бизнеса пополнят ряды безработных. Это подорвет доверие к власти, которая призывала к увеличению количества гостиничных предприятий, которые обеспечили достаточно высокий рост номерного фонда в Санкт-Петербурге сегодня».

<https://abnews.ru/2019/03/01/obshhestvennye-organizacii-gotovyat-obrashhenie-k-beglovu-s-prosboj-pomoch-v-zakonom-o-zaprete-gostinic-v-zhilyx-domax/>

### **Прокуратура требует закрыть хостел в центре Красноярска**

В Красноярске прокуратура Железнодорожного района требует закрыть хостел на улице Братьев Абалаковых, 2.

Как рассказали в надзорном ведомстве, на постояльцев хостела жалуются жители дома. Красноярцы сообщили, что проживающие в 30-местной гостинице люди дебоширят, пьют алкоголь и курят в подъезде и на придомовой территории.

«Проверкой установлено, что квартира на 4 этаже дома собственниками используется на основании договоров аренды с целью оказания услуг для временного проживания граждан. При этом перевод жилых помещений в нежилой фонд, а также организация хостела в установленном порядке не оформлены», - рассказали в ведомстве.

Сотрудники прокуратуры обратились в суд Железнодорожного района с требованиями закрыть хостел.

<https://kras.mk.ru/social/2019/03/01/prokuratura-trebuat-zakryt-khostel-v-centre-krasnoyarska.html>

## **Наломают дров и уйдут**

В региональном туристском сообществе преобладают скептические оценки перспектив обновлённого Ростуризма. Региональный турбизнес не готов к активным переменам наверху. Фото: jourcsu.ru

На «STP-Сибирском туристическом портале» завершилось голосование, участникам которого было предложено высказать своё мнение относительно перспектив работы обновлённой команды Ростуризма. В целом опрос показал, что в региональном туристском сообществе доминирует скептическое отношение к кадровым переменам в Москве.

В то, что обновление в федеральной отраслевой структуре позволит совершить прорыв и вывести туризм на лидирующие позиции отечественной экономики, верит только каждый восьмой (12,5%) респондент. Несколько большее число экспертов (21,9%) считают, что принципиальных изменений в деятельности Ростуризма не произойдёт.

В свою очередь две трети (65,6%) участников опроса скептически оценивают произошедшие изменения, полагая, что привлечение к управлению отраслью новой команды будет иметь негативные последствия для бизнеса.

Участникам нового голосования на STP предложено высказать мнение о деятельности турагентов-фрилансеров

<https://www.sibtourport.ru/sti-info/news/sti/content/25219>

## **Власти Карелии намерены компенсировать бизнесу часть затрат на покупку плавучих гостиниц**

ПЕТРОЗАВОДСК, 26 февраля. /ТАСС/. Власти Карелии разработали новые меры поддержки частного бизнеса в сфере туризма, предполагающие компенсацию части затрат на покупку плавучих гостиниц и снегоходов. Об этом во вторник сообщил вице-премьер республики Дмитрий Родионов на семинаре по вопросам применения механизмов государственно-частного партнерства для привлечения инвестиций в инфраструктуру.

"Мы разработали новые меры поддержки для инвесторов в сфере туризма. Планируем выйти с новой законодательной инициативой в марте и внести такие меры поддержки, как компенсация части затрат на приобретение, строительство гостиниц на воде. Мы видим, что эта ниша активно развивается. Турист сегодня едет не только в стационарные средства размещения, но и в плавучие гостиницы", - сказал Родионов.

Кроме этого, по его словам, власти предлагают компенсировать малому и среднему бизнесу часть затрат на покупку снегоходов. "Мы здесь акцент делаем на компании, которые активно занимаются охотничьим туризмом, и именно на этот бизнес рассчитаны меры поддержки", - уточнил он.

Родионов отметил, что в 2018 году в Карелии начали действовать новые механизмы поддержки для турбизнеса. Среди них - льготы по региональным налогам, компенсация части затрат на строительство гостевых домов и создание кемпингов. Кроме этого, бизнес в сфере туризма может получить льготные кредиты до 3 млн рублей по ставке 5,7% в Фонде по кредитованию субъектов малого и среднего предпринимательства.

Вице-премьер регионального правительства добавил, что механизмы государственно-частного партнерства власти планируют использовать в сфере туризма для создания необходимой инфраструктуры. Пока они используются в лишь в ЖКХ.

В Карелии, по данным региональных властей, расположено более 4 тыс. уникальных памятников культуры и природы, известных исторических мест.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*



Путешественников готовы принять более 370 отелей, гостиниц, хостелов и баз отдыха, которые могут одновременно разместить до 12,6 тыс. гостей. По итогам 2018 года регион посетили 800 тыс. организованных туристов.

<https://tass.ru/ekonomika/6160758>

### **Станут ли апартаменты квартирами**

В Госдуме предложили вернуться к обсуждению вопроса о статусе нежилых помещений, в которых проживают граждане

Апартаменты стоят дешевле обычного жилья на 30-50 процентов, но при этом они не считаются квартирами, а значит в них нельзя зарегистрироваться. Однако недобросовестные застройщики активно продают такие, имеющие статус нежилых, помещения. Глава Комитета Госдумы по природным ресурсам Николай Николаев 28 февраля заявил, что настало время разобраться со статусом апартаментов.

#### *В ловушке недобросовестных застройщиков*

Строительство апартаментов обходится застройщику дешевле, потому что для этого не требуются строгие процедуры согласования, как при строительстве жилых домов. Не нужно создавать рядом и инфраструктуру — оборудовать детские площадки, парковки.

Апартаменты активно строят в крупных городах России. В Москве в пределах МКАД можно найти студию за 2,5 миллиона рублей. Но купив такое жильё, граждане попадают в ловушку. «Обычно застройщики при покупке обещают, что через некоторое время недвижимость переведут в разряд квартир, но этого не происходит — такой возможности закон не предоставляет», — объяснила ситуацию «Парламентской газете» глава Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская.

Более того, если человек вложил деньги в доленое строительство апартаментов, он не получит защиту от государства. Таких граждан нельзя включить в реестры обманутых дольщиков, так как, по сути, они инвестировали деньги не в жильё.

Глава Общества защиты прав потребителей Михаил Иншаков пояснил «Парламентской газете», что закон требует предоставить покупателю полную и достоверную информацию об объекте недвижимости. В ином случае человек может обжаловать сделку в суде, чтобы ему вернули деньги за покупку. «Но то, что вам предоставили недостоверную информацию, которая повлияла на ваш выбор, довольно сложно доказать», — сказал эксперт.

#### *Жить можно — зарегистрироваться нельзя*

В 2017 году Минстрой предложил разрешить регистрацию россиян по месту пребывания в помещениях, имеющих статус «предназначенных для проживания граждан». Условием для регистрации должно было стать вхождение зданий, в которых расположены апартаменты, в специальные реестры. Но документ был не поддержан Минэкономки.

В июне 2018 года Александр Сидякин, который тогда был первым зампредом Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ, внёс на рассмотрение коллег законопроект о переводе апартаментов в разряд жилья. Законопроект получил ряд замечаний Верховного суда и был отозван в октябре прошлого года после того, как Александр Сидякин ушёл из Госдумы.

Глава Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев 28 февраля заявил журналистам, что нужно решать вопрос с апартаментами. «Это одна из первоочередных задач, решение которой важно для государства, — сказал депутат. — По сути, апартаменты — это жильё, в котором проживают граждане. Но при этом сегодня оно не может быть учтено для достижения

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

целевых показателей в 120 миллионов квадратных метров, о которых говорится в указе Президента».

Ранее законодатель сообщал, что он против того, чтобы уравнивать статус квартир и апартаментов — они должны оставаться нежилым помещением.

По словам Галины Хованской, перевод нежилых помещений в жилые — это коррупционная схема. Она считает, что вопрос с апартаментами не нуждается в дополнительном регулировании: они уже признаны нежилыми помещениями, и по правовому статусу близки к гостиницам. Чтобы предотвратить обман при покупке недвижимости, депутат советует людям быть более бдительными и убедиться, что они приобретают квартиру именно в жилом доме, а не верить застройщикам или риелторам, которые обещают, что в ближайшем будущем апартаменты получат статус жилья.

<https://www.pnp.ru/social/stanut-li-apartamenty-kvartirami.html>

### 3. Актуальные вопросы классификации средств размещения

#### **Минэкономразвития открыло «горячую линию» для отельеров по классификации гостиниц**

МОСКВА. 1 МАРТА. ИНТЕРФАКС-ТУРИЗМ – «Горячая линия», где отельеры могут получить консультации по вопросам классификации гостиниц, открылась в Минэкономразвития.

Как уточняет пресс-служба ведомства, «горячая линия» работает по номеру 8 (495) 870-70-00.

Закон об обязательной классификации всех российских отелей вступил в силу 1 января 2019 года. 18 февраля Дмитрий Медведев утвердил положение об обязательной классификации, регламентирующее процедуру присвоения звезд. При этом срок наступления административной ответственности для отелей за работу без присвоенных звезд по инициативе Минэкономразвития перенесен с 1 июля 2019 года на 1 января 2020 года. Как напоминает ведомство, это было сделано, «чтобы обеспечить более плавный переходный период».

«Работа по доработке классификации будет продолжена Минэкономразвития России совместно с профессиональным сообществом. Предложения от представителей туротрасли принимаются по e-mail: [tourism@economy.gov.ru](mailto:tourism@economy.gov.ru). Для включения в единый перечень классифицированных объектов аккредитованные организации могут направлять свои документы по электронному адресу: [classification@economy.gov.ru](mailto:classification@economy.gov.ru)», – уточняет пресс-служба.

Также отельеры могут направить информацию для включения в перечень через сайт [классификация-туризм.рф](http://классификация-туризм.рф).

В России насчитывается 31 тыс. гостиниц и 41 тыс. малых средств размещения. До 1 января добровольно прошли классификацию почти 13,9 тыс. объектов.

<https://tourism.interfax.ru/ru/news/articles/57045/>

#### **Минэкономразвития России открыло «горячую линию» по вопросам классификации гостиниц (релиз непосредственно ведомства)**

28.02.19

Представители гостиничных объектов могут получить разъяснения по основным положениям классификации гостиниц через «горячую линию» Минэкономразвития России по телефону: 8 (495) 870-70-00.

Постановлением Правительства России утверждено Положение о классификации гостиниц, разработанное Минэкономразвития России при участии экспертов и представителей туристического рынка.

По действующему законодательству ответственность для гостиниц с номерным фондом выше 50 наступает уже с 1 июля 2019 года, для гостиниц с номерным фондом выше 15 – с 1 января 2020 г.

Однако Минэкономразвития выступило с инициативой о переносе сроков административной ответственности до 1 января 2020 г. и 1 июля 2020 г., соответственно, для того чтобы обеспечить более плавный переходный период.

(Как очевидно, «выступить с инициативой» и «срок перенесен» в «Интерфакс-туризм», - это разные вещи. Такого документа пока не обнародовано. -Ред.)

Работа по доработке классификации будет продолжена Минэкономразвития России совместно с профессиональным сообществом. Предложения от представителей туротрасли принимаются по e-mail: [tourism@economy.gov.ru](mailto:tourism@economy.gov.ru)

Для включения в единый перечень классифицированных объектов аккредитованные организации могут направлять свои документы по электронному адресу: [Classification@economy.gov.ru](mailto:Classification@economy.gov.ru)

Либо через сайт <http://классификация-туризм.рф/> следуя по инструкции:

1. По объектам размещения классифицированным после 1 января 2019 г. аккредитованные организации направляют данные для включения в перечень с указанием номера аккредитации и подписью уполномоченного лица.

2. По объектам размещения классифицированным до 1 января 2019 г. аккредитованные организации направляют данные с пометкой - классификация 2018 года. Минэкономразвития России сверяет с Минкультуры РФ факт уведомления и в установленном порядке вносит в перечень.

<http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019022805>

### **У российских гостиниц появится «правильная» звёздность**

Новые требования к гостиницам подтянули к международным критериям «звёздности» — 27 февраля вступает в силу утверждённое Правительством Положение о классификации. Теперь получение отелями категории - не добровольная, а обязательная процедура. Ранее классификация была неизбежной только для гостиниц в городах, принимавших чемпионат мира по футболу в 2018 году, и в курортном Краснодарском крае. Добровольно за «звёздами» обратились лишь 13,8 тысячи из более чем 70 тысяч российских отелей и прочих мест размещения приезжих (источник информации о 70 тыс. не указан.-Ред).

#### *Чтоб неповадно было «звёздочки» малевать*

Уже с начала минувшего года было ясно, что вскоре без присвоения категории гостиницы работать не смогут: парламент принял поправки к Закону «Об основах туристской деятельности в РФ» и Кодексу об административных нарушениях, которые сделали классификацию обязательной для всех с января 2019 года.

«Если раньше классификационные «звёздочки» присваивались по желанию самого отеля — кто хотел, рисовал себе эти «звёзды» вне зависимости от реальных услуг, которые они зачастую оказывают, то сейчас это должно быть приведено к правилам документа, — так глава российского кабмина Дмитрий Медведев представил на совещании с вице-премьерами 18 февраля 2019 года правила классификации. — Отели будут развиваться на базе нормативных требований, чтобы туристы, путешествующие по стране, были уверены, какой уровень сервиса они получают, если видят нарисованные на отеле «звёзды»». (Комментарий по поводу «кто хотел рисовал себе звездочки» опускается. —Ред)

Утверждённое положение, разработанное Минэкономразвития, обошлось без деления гостиниц на типовые группы — одним собирались присваивать статус в «звёздах», другим — в «ключках». Хостелы тоже не стали дробить на классы — «стандарт», «комфорт» и «максимум», как намеревались изначально. Теперь для всех типов отелей и гостевых домов предусмотрено шесть категорий: «пять звёзд», «четыре звезды», «три звезды», «две звезды», «одна звезда», «без звёзд».

Не распространяются правила на объекты размещения, предназначенные для отдыха и оздоровления детей, для работы медицинских, социальных, физкультурно-спортивных, централизованных религиозных организаций, а также на кемпинги, общежития и другие места, где не предоставляются гостиничные услуги.

#### *Убираться в номерах обязали ежедневно*

В новых требованиях к отелям расписано множество деталей — от величины и содержания вывесок со «звёздами» до размера кроватей в номерах. Ночь в хостеле, к

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

примеру, разрешено скоротать на двуспальном ложе площадью не менее 140 на 200 сантиметров.

Во всех гостиницах России **отныне** должны обеспечиваться круглосуточно: работа рецепции, холодное и горячее водоснабжение, отопление для поддержания не менее +21,5 градуса по Цельсию в жилых помещениях, бесперебойная работа лифтов при их наличии. Также повсеместно обязательна ежедневная уборка номеров, предоставление туристической информации и экскурсионных услуг. В каждом номере должен быть карманный фонарик.

По просьбе гостей персонал обеспечивает побудку, вызов такси и скорой, доступ к аптечке, хранение ценностей в сейфе администрации.

31 тысяча гостиниц и 41 тысяча хостелов и гостевых домов насчитывается сегодня в России. По данным Росстата, в 2018 году они оказали услуг на 247 миллиардов рублей — на 10 процентов больше, чем в 2017-м.

Не предъявляется никаких требований к освещению здания, вывески и прилегающей территории для гостиниц без «звёзд», с одной и двумя «звёздами». Им необязательно иметь площадку даже для кратковременной парковки транспорта.

Отдельный от служебного вход для гостей, охранная сигнализация и видеонаблюдение в общественных зонах, ежедневная смена полотенец требуются только в отелях с тремя и большим числом «звёзд». Каждый день постельное бельё меняют только в гостиницах самой высокой категории.

Тепловая завеса при входе, повышенная звукоизоляция в номерах обязательна для отелей с четырьмя и пятью «звёздами».

В гостиницах без категории, с одной и двумя «звёздами» общий туалет должен быть предусмотрен из расчёта один на 10 человек, но не менее двух — мужской и женский — на этаж. Ванная комната или душевая — одна на 20 человек, проживающих в комнатах без такого удобства. Площадь одноместного номера даже в самой непритязательной гостинице не может быть меньше девяти квадратных метров, двухместного — менее 12.

Классифицироваться отели будут платно по балльной системе специальными организациями, аккредитованными Минэкономразвития. По заверению вице-премьера Ольги Голодец, ведомство «гарантирует, что в течение пяти дней с момента подачи документов гостиница или тот объект, который претендует на звёзды, получит необходимую **квалификацию**».

Срок действия свидетельства о присвоении категории — 3 года

Услуги сверх обязательных для повышенного уровня комфорта — будь то знание персоналом нескольких иностранных языков или доступ гостей к телеканалам, рассказывающим об истории и культуре России, — принесут дополнительные очки. Минимальную сумму — до 29 баллов — потребуются набрать гостиницам, расположенным в объектах культурного наследия или на территории исторического поселения. Самые высокие стандарты — от 134 до 183 баллов — установлены для домов отдыха и пансионатов. Впрочем, и они пока не вполне дотягивают до международного уровня.

Но чтобы поддержать российских отельеров, Правительство готово на время ещё больше снизить планку: Дмитрий Медведев поручил Ольге Голодец выслушать доводы отрасли и учесть конструктивные предложения для плавного перехода к обновлённой национальной системе классификации.

За работу без присвоенной категории отель могут оштрафовать на 2,5-4 процента совокупной выручки за предыдущий календарный год. Пока к административной ответственности собираются привлекать с июля 2019 года гостиницы более чем на 50 номеров, с января 2020-го — гостиницы на 16-50 номеров, с января 2021 года — все остальные.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

Закон предусматривает не только ответственность за нежелание получать категорию, но и за несоответствие услуг присвоенным «звездам». Кроме отелей, за бардак заплатят штрафы организации-классификаторы. Но хватит ли ресурсов Роспотребнадзора для отслеживания нарушений и защиты прав всех обманутых отелями потребителей?

Очевидно, что в нынешней ситуации национальная система классификации станет для туристов лишь отправной точкой для выбора места размещения. В неё с лёгкостью впишутся объекты международных гостиничных сетей, где внутренние стандарты качества обслуживания заметно выше новых общероссийских, а также их отечественные конкуренты из самого высокого ценового сегмента.

А вот актуальную информацию об остальных отелях по-прежнему надёжнее будет почерпнуть в народном рейтинге — в отзывах на популярных сайтах бронирования.

<https://www.pnp.ru/top/site/u-rossiyskikh-gostinic-poyavitsya-pravilnaya-zvezdnost.html>

### **Штрафы для российских гостиниц, не получивших "звезды", могут отложить**

АСТРАХАНЬ, 26 фев - РИА Новости. Требования по классификации российских гостиниц, по которым с 2019 года будет проводиться аттестация коллективных средств размещения (КСР), составлена министерством экономического развития с учетом международных стандартов, заявил замминистра экономического развития Сергей Галкин.

Ранее Минэкономразвития сообщало, что постановлением правительства РФ утверждено положение о классификации гостиниц, разработанное ведомством при участии экспертов и представителей туррынка.

"Предложенные подходы, которые были выпущены и одобрены правительством, содержат в себе очень приближенные и даже во многом соответствующие стандарты к международной классификации", - сказал Галкин.

Кроме того, он подтвердил, что министерство приняло во внимание предложение представителей отельного бизнеса перенести срок начала административной ответственности за отсутствие классификации гостиниц с номерным фондом более 50 единиц с 1 июля 2019 года на 1 января 2020 года.

"Минэкономразвития приняло во внимание и внесло это предложение на рассмотрение правительства, - прокомментировал ситуацию замминистра. - Правительство его поддержало. Сейчас мы ждем, что этот документ будет согласован. Система классификации гостиниц уже существует, нам нужно было дать возможность бизнесу спокойно пройти этот год".

<https://ria.ru/20190226/1551386076.html>

### **"Звезды" зажигают: чем обернется для туристов классификация отелей в России**

МОСКВА, 20 фев — РИА Новости, Ирина Овчинникова. В понедельник, 18 января, премьер-министр Дмитрий Медведев утвердил положение о классификации гостиниц. Всем отелям страны предстоит получить "звезды". На кого это требование не распространяется, сложно ли оформить соответствующий сертификат и что грозит тем, кто не подчинится новым правилам, — в материале РИА Новости.

#### *Звездный час*

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

"Когда я выбираю отель за границей, всегда смотрю на его звездность, — рассказывает Ксения Волгина из Москвы. — Правда, порой хорошая "тройка" и плохая "четверка" мало отличаются, поэтому отзывы туристов тоже надо изучать".

Раньше так называемая звездность российских гостиниц никак не регулировалась. Кто хотел, тот и рисовал себе звезды, причем "вне зависимости от реальных услуг", — отметил Дмитрий Медведев. Теперь же все определяется документом с описанием требований к отелям разных категорий: "пять звезд", четыре, три, две, "одна звезда" и "без звезд". Классификация возлагается на аккредитованные организации. По ее результатам на три года будет выдаваться свидетельство о присвоении отелю определенной категории.

"Документ ожидаемый, ведь без него федеральный закон об основах туристской деятельности, вступивший в силу с 1 января, неэффективен, — говорит Геннадий Ламшин, президент Российской гостиничной ассоциации. — Положения документа будут апробироваться на практике и при необходимости могут быть подкорректированы".

Вице-президент Федерации рестораторов и отельеров Вадим Прасов отмечает, что итоговый документ несколько уменьшился по объему, из него убрали некоторые требования к отелям. "До этого прозрачной процедуры классификации не было, хотя отели звезды все-таки получали", — подчеркивает эксперт.

С 1 июля классификации подлежат все отели с более чем 50 номерами (по оценкам, таких порядка 40 тысяч), с 2020-го — гостиницы, в которых больше 15 номеров, с 2021-го — все остальные.

"Сроки реальные, но на этот год — не вполне, — считает Геннадий Ламшин. — Я знаю, что еще в декабре на заседании экспертного совета по туризму в Совете Федерации обсуждался вопрос о продлении — иначе гостиницы просто не успеют".

При этом, по словам вице-премьера Ольги Голодец, "Министерство экономики гарантирует, что в течение пяти дней с момента подачи документов гостиница или тот объект, который претендует на звезды, получит необходимую квалификацию".

"Штрафные санкции для гостиниц с количеством номеров более 15 наступают с 1 июля 2020 года, а для гостиниц, где больше 50 номеров, — с 1 января 2020 года, — заявила в программе "Вести" (Россия 1) Майя Ломидзе, исполнительный директор Ассоциации туроператоров России. — Таким образом, у этих гостиниц есть время подготовиться и принять все соответствующие меры".

За работу без отметки о количестве звезд должностным лицам отелей полагаются штрафы в 30-50 тысяч рублей, юристам — на сумму до 1/25 годовой выручки, но не менее 50 тысяч рублей.

<https://ria.ru/20190220/1551090105.html>

## **Звездная реформа: изменится ли качество отелей в России после прохождения сертификации**

В феврале стало известно, что по решению правительства все отели, в которых больше 50 номеров, обязаны пройти сертификацию и получить соответствующую категорию.

В "люксовом курене" "беззвездочной" станицы каждый постоялец может почувствовать себя настоящим казачьим генералом. Стойка ресепшена отделана натуральным деревом, на стенах - оружие и сабли. По словам хозяина гостиницы Анатолия Тиблицкого, свободных мест в его отеле "без опознавательных знаков" сейчас нет. Все номера заняты. Пусть звезды на вывесках зажигают те, кому это нужно", а он и без них проживет.

Вот только сам предприниматель с такой логикой теперь далеко не уедет. Правительство заразило российских отельеров "звездной болезнью". Каждая из

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

гостиниц должна будет пройти обязательную классификацию. Теперь это необходимое условие для всех участников рынка.

Владельцы гостиниц, на которых обрушился оценочный "звездопад", уже сейчас должны забронировать свободные даты для встречи "ревизоров". В России всего 100 официальных аккредитованных организаций. И это на 50 тысяч гостиниц.

Если отельеры не получают заветную звезду до января следующего года, их оштрафуют на 4% от суммы общей выручки. Но вопрос не столько к количеству проверяющих, сколько к качеству и объективности самой проверки.

Другой "оценщик" просто пробежится по вылизанным номерам из списка, а третий закончит проверку, даже не дойдя до ресепшена. Зачем заглядывать в душ или под кровать, если можно просто договориться с отельером. Вечером – деньги, утром – звезды.

Схема настолько примитивная, что даже придумывать ничего не надо. Хозяева отелей выбьют себе столько пятиугольных символов, сколько захотят. Пострадают прежде всего клиенты. Ведь гостиничные звезды даже после введения обязательной классификации не всегда указывают верный путь.

На полу грязь, под диваном – пыль, не звездная, а самая обычная. А полотенца не стирали несколько дней. На сайте этой гостиницы в Уфе указаны "четыре звезды". Но сразу после заселения они бесследно гаснут и больше ни для кого не зажигаются.

Зато сутки стоят как в полноценном четырехзвездном отеле. Переночевав здесь однажды, гость вряд ли захочет вернуться сюда снова. И дело вовсе не в звездах. Ведь по большому счету совсем не важно, сколько их на вывеске. Главное, чтобы в номере было чисто, а считать количество полотенец в ванной будет разве что самый придирчивый клиент.

Выходит, что "звездная реформа" в ее нынешнем виде вовсе не гарантирует высокое качество гостиничных услуг. Запуганные новыми взносами и штрафами "отельеры" пойдут на все, чтобы любым способом повысить статус своего отеля. От этих "звездных войн" проиграют все. Но больше всего – гости, которые слепо доверятся числам.

[https://ren.tv/novosti/2019-02-28/zvezdnaya-reforma-izmenitsya-li-kachestvo-oteley-v-rossii-proshedshih?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop](https://ren.tv/novosti/2019-02-28/zvezdnaya-reforma-izmenitsya-li-kachestvo-oteley-v-rossii-proshedshih?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop)

### **Новые правила классификации. Апартаменты входят в зону риска**

Апартаментам теперь придется получать «звездность», иначе бизнес попадает под запрет. Чем это грозит собственникам и будущим инвесторам такой недвижимости, обсудили участники круглого стола БН.

Под сегмент апартаментов еще не в полной мере проработана законодательная база, однако процесс госрегулирования уже пошел. Какие апартаменты не сумеют пройти классификацию и какие последствия это будет иметь для собственников, обсудили эксперты в ходе круглого стола «Тренды 2019 года на рынке апартаментов», организованного «Бюллетенем недвижимости».

#### *Апарты дороже жилья*

Рынок апартаментов развивается в Петербурге бурными темпами. По данным Knight Frank St Petersburg, в прошлом году на рынок вышло восемь новых проектов. В ближайшие два года ожидается еще свыше двух десятков (вместе с очередями в существующих) в общей сложности почти на 600 тыс. кв. м. Такой динамичный рост рынку обеспечивают именно сервисные апартаменты – где управляющие компании берут на себя заботы по обслуживанию, наполнению номеров и предлагают покупателям различные программы доходности.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*



«Доля сервисных апартаментов достигла почти половины от общего предложения на рынке, а спрос на такие объекты вырос за год в 2,4 раза. Вслед за увеличением продаж растут и цены, и не только за счет строительной готовности объектов – новые проекты, только выходящие на рынок, уже сравнялись по цене или стали дороже своих жилых аналогов», – отмечает руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко. По ее словам, раньше апартаменты стоили на 15-20% меньше сходных по параметрам жилых объектов в той же локации или по соседству. Средние цены на рынке апартаментов достигли отметки в 141 тыс. руб. за кв. м, а рост за год составил 12%.

Такую популярность сегменту обеспечили именно частные инвесторы, которые приобретают не просто квадратные метры недвижимости, а готовый бизнес, приносящий доход. По словам генерального директора ООО «Вало Сервис» (управляющая компания апарт-комплекса Valo) Константина Сторожева, лишь 20% клиентов рассматривают этот формат для целей длительного проживания. С этими цифрами согласен и генеральный директор ООО «Союз Инвест Девелопмент» Владимир Федоров (апартаменты Salut). «Если три года назад до 50% покупателей в нашем объекте приобретали юниты для собственного проживания, то сейчас 80% делают это с целью получения прибыли от аренды», – говорит он.

Взлетевший инвестиционный спрос объясняется просто: в стране нет и не предвидится подходящих инструментов инвестирования, доступных для большинства граждан.

«Нет и инструментов накопления: рублевые запасы съедает инфляция, а что будет с валютными – знает только Минфин и ЦБ РФ. Люди всерьез думают, как обеспечить себе достойную старость», – объясняет эксперт, главный редактор журнала «Пригород» Дмитрий Синочкин. По его словам, ко всему прочему власти серьезно взялись за регулирование рынка найма жилья. Собственникам рано или поздно придется закладывать в арендные ставки 13% налога, а значит, апартаменты получают дополнительное конкурентное преимущество.

### *Недостижимые звезды*

Впрочем, и на рынке апартаментов стартовавший процесс госрегулирования не обещает быть гладким. Новые требования «Положения о классификации гостиниц», к которым приравняли апарт-отели, сулит застройщикам серьезные дополнительные вложения и пересмотр многих параметров.

Так, по словам Владимира Федорова, набрать количество баллов, необходимое для получения высшей категории звездности по новым требованиям, – задача почти невыполнимая. К примеру, сразу четырех баллов апарт-отель лишается, если не расположен в здании-памятнике, еще четырех – если потолки в номерах ниже 3 метров (при том что у многих – 2,7 метра) и т. д. Баллы будут на вес золота, поэтому в номера вернутся телефоны, радиоточки и прочие гостиничные рудименты, которых требует новая классификация.

Есть и трудновыполнимые требования – в части планировочных решений. Юниты в апарт-отелях теперь могут быть только двух типов: апартаменты от 40 кв. м и студии от 25 кв. м. «Это самое сложное в новой классификации. Все остальные требования – по сервису, персоналу и т. д. – в принципе выполнимы. Пройти сертификацию при определенных усилиях не составит труда. Но в будущих проектах придется закладывать новые планировочные решения», – говорит Владимир Федоров. Для уже строящихся объектов он видит только один выход – номера меньше нового стандарта придется «складывать» между собой, благо конструктивные решения это позволяют.

Отметим, что наиболее популярным форматом инвестиций выступают как раз студии – их предпочитают брать около половины покупателей апартаментов.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

Компактные юниты площадью 18-20 кв. м востребованы из-за более быстрой окупаемости.

Другие участники рынка не так оптимистичны. «Когда посмотрел положение о классификации, то для себя определил: а почему я не могу быть вместо апарт-отеля гостиницей “три звезды”? Как наличие кухни может помешать мне пройти классификацию, если я соответствую по всем другим параметрам!» – говорит Константин Сторожев.

На все эти вопросы ответы будут получены лишь после обкатки нового положения на практике. Генеральный директор ООО «Звезды отелям» Лилия Биткулова предлагает участникам рынка подавать свои предложения и успокаивает, что на корректировку документа есть еще больше трех месяцев. Так, положение о классификации гостиниц приняли пока без учета малых средств размещения, которым также нужно будет подтверждать свою звездность. К примеру, в Петербурге насчитывается как минимум 1,8 тыс. расселенных коммунальных квартир, переделанных под хостелы и мини-отели. «Это рынок людей, которые покупали и расселяли коммуналки и чистили город. И сейчас этот рынок под угрозой», – говорит Лилия Биткулова.

По словам Дмитрия Синочкина, алгоритм «репрессий» будет простым. Сначала на объект приходит ФАС и указывает, что у него незаконная реклама. Затем появляется Роспотребнадзор и говорит об оказании услуг, право на предоставление которых не подтверждено надлежащими документами. По словам эксперта, чуть ли не половина апартаментов, которые сейчас выставлены как гостиничные объекты на Booking, Airbnb и других агрегаторах бронирования, с 1 июля становятся незаконными: у них нет подтверждения звездности.

Эксперты уверены, что даже такая классификация пойдет рынку во благо. Она наконец выведет сервисные апарт-отели в правовое поле и позволит им отстроиться от иных форматов. К примеру, от «псевдожилья» – апартаментов для собственного проживания. Хотя отличить их можно невооруженным взглядом: в последнем случае речь не идет о номерах с полной отделкой, мебелью, техникой и прочим наполнением, а сервисные услуги в таких объектах предоставляются по минимуму или отсутствуют вовсе. По словам Светланы Московченко, доля «псевдожилья» на рынке сокращается, вывод новых проектов пошел на спад и сейчас составляет около 15%.

Перспективы такого «псевдожилья» в свете классификации пока остаются неясными. Хотя проходить процедуру придется: значительная часть собственников сдают апартаменты в аренду. И зачастую специально регистрируются в качестве ИП для работы по-белому.

«В отношении “псевдожилья” пока ничего не могу сказать. Если прежний вариант документа допускал классификацию иных средств размещения, то новое постановление утвердило только классификацию гостиниц», – отмечает Лилия Биткулова. По ее словам, новые правила позволяют войти в классификацию как объект «без звезд», с минимальными требованиями к номерам. Но без сервисного обслуживания, персонала, мебелировки в определенной комплектации и соблюдения других требований даже эту категорию будет не получить. А сами индивидуальные предприниматели смогут подавать заявку на классификацию только в составе УК.

«Теперь возникает вопрос: а что делать собственникам в старых хороших проектах, где половина живет, а другая половина хочет сдавать свои номера в аренду? Они будут ставить ресепшн на полкоридора?» – риторически интересуется Дмитрий Синочкин. По его словам, таким же туманом правовой неопределенности окутана судьба апарт-отелей с медицинской или спортивной составляющей, которых немало заявлено в Петербурге: «Классификация не распространяется на те заведения, где гостиничные услуги не являются основным видом деятельности. Как будут они

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

выкручиваться и что делать собственникам – не знает никто. Рынок апартаментов вступает в очень интересный период. Скучно точно не будет».

Такие мнения были высказаны экспертами на круглом столе «Тренды 2019 года на рынке апартаментов», организованного «Бюллетенем недвижимости».

<https://gazeta.bn.ru/articles/2019/02/26/251058.html>

#### **4. Туристская и гостиничная недвижимость Москвы и московского региона: аналитика, новости**

##### **На Новом Арбате в Москве открылся Pentahotel**

Гостиничный оператор Penta, часть Rosewood Hotel Group, открыл «Pentahotel Москва, Арбат» в легендарном доме-книжке на Новом Арбате – комплексе The Book, 15, принадлежащем девелоперу Capital Group.

Отель на 228 номеров предлагает гостям новый формат гостиничного сервиса посредством многочисленных инноваций. Среди них – совмещенный с ключом от номера путеводитель по Москве, который содержит информацию об основных достопримечательностях, ресторанах и барах, а также о столичном транспорте. Помимо печатной версии путеводитель существует и в цифровом формате. Кроме того, чтобы максимально облегчить навигацию по городу, во всех номерах на стене нарисована карта прилегающей к отелю части Москвы.

В отеле нет скучного ресепшена и монотонной процедуры чек-ина, заселять гостей будут в лаунже, попутно угощая их коктейлем или смузи. Для завтрака в ресторане предусмотрена отдельная секция, где вместе с классическими блюдами европейской кухни будут подавать традиционные московские угощения, например, сырники и блины. Вместо претенциозных люксов в «Pentahotel Москва, Арбат» есть номера категории Penta player pad, оборудованные игровыми консолями PlayStation.

В отеле есть круглосуточный фитнес-центр и залы для деловых встреч и переговоров площадью от 44 до 82 кв. м.

The Book – это многофункциональный жилой комплекс. В результате масштабного капитального ремонта 26 этажей и более 30 тыс. кв. метров здания объединили сервисные апартаменты, апартаменты для постоянного проживания и отель международной сети.

[http://www.ratanews.ru/news/news\\_1032019\\_5.stm](http://www.ratanews.ru/news/news_1032019_5.stm)

##### **Во флигеле усадьбы на Пятницкой улице Москвы может появиться гостиница**

МОСКВА, 27 фев - РИА Недвижимость. Флигель городской усадьбы Чернцовой-Варгиных-Барановых XVIII-XIX веков на Пятницкой улице в центре Москвы может превратиться в гостиницу победитель аукциона, говорится в пресс-релизе городского департамента по конкурентной политике.

"На торги выставлено двухэтажное здание площадью 1 тысяча квадратных метров и земельный участок площадью 1,8 тысяча квадратных метров по адресу: Пятницкая улица, 14 строение 13. По условиям сделки, будущий покупатель должен провести на объекте ремонтно-реставрационные работы и открыть гостиницу", - говорится в сообщении.

Стартовая цена лота составит 142,3 миллиона рублей, это объект культурного наследия. Заявки принимаются до 15 марта. Торги пройдут 21 марта 2019 года.

Как говорится в пресс-релизе со ссылкой на опрошенных департаментом экспертов, здесь может появиться гостиница премиум-класса, хостел либо бутиковый отель уровня 3-3,5 звезды, офисы или апартаменты.

<https://realty.ria.ru/20190227/1551399669.html>

## 5 Анализ и события московского и региональных рынков туристско-гостиничных услуг

### Объявлены победители премии Russian Hospitality Awards

25 февраля состоялась V юбилейная церемония награждения национальной премии Russian Hospitality Awards.

Юбилейная церемония, которая традиционно проходила в *формате гала-ужина с дресс-код black tie*, подготовила для своих гостей множество сюрпризов. Домом российского гостеприимства впервые стал отель HYATT Regency Moscow Petrovsky Park, поразивший гостей элегантным интерьером и стильным дизайном. Объединив под своей крышей представителей компании сегмента HoReCa, девелоперов, генеральных менеджеров отелей и CEO гостиничных сетей, а также ведущих отельных и бизнес СМИ, отель стал бизнес-площадкой для знакомств и нетворкинга.

Перед организаторами Премии стояла задача разработки дизайна юбилейной награды для победителей проекта – она должна была отразить всю историю проекта и олицетворить российское гостеприимство. С этим успешно справилась компания PIXEL – *под их руководством юбилейная награда приобрела теплый коричневый оттенок, правильность линий, повторила любимейший узор хохлому.*

На церемонии награда вручалась победителям в 24 номинациях. Приятная неожиданность произошла во время объявления победителей номинации «Лучший мини-отель» - сразу 2 отеля, «ГРАНД Сова» и «Бутик-отель PAPADOX» набрали одинаковое количество баллов и стали победителями.

Полный список победителей Russian Hospitality Awards в 24 номинациях:

Лучший MICE отель - Radisson Royal Hotel Moscow

Лучший Medical отель - Санаторий "Россия" Белокуриха

Лучший Luxury отель - Lotte Hotel Moscow

Лучший апарт-отель - Palmira Business Club

Лучший бизнес-отель 3\* - Ногай, Казань

Лучший бизнес-отель 4\* - Doubletree by Hilton Moscow-Marina

Лучший бизнес-отель 5\* - СтандАрт Москва

Лучший бутик-отель - Villa Elena, Ялта

Лучший spa-отель - Ostrova, Сочи

Лучшая pr-кампания - InterContinental Moscow Tverskaya

Лучший семейный отель - Porto Mare, Алушта

Лучший горнолыжный отель - Radisson Hotel Rosa Khutor

Лучший загородный отель - Radisson Resort & Residences Zavidovo

Лучший исторический отель - Villa Elena, Ялта

Лучший курортный отель - ALEAN FAMILY RESORT & SPA DOVILLE Анапа

Лучший мини-отель - Грандь Сова, Плес и PAPADOX, Зеленоградск

Лучший отель эконом класса - Старт, Волгоград

Лучший ресторан в отеле - De Kas (отель Кулибин, Нижний Новгород)

Лучший хостел - Twin Cities Melbourne, Санкт-Петербург

Девелопер года - Kesco

Управляющий года - Ян Хованец

Лучший свадебный отель - Крымский бриз, Ялта

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

Лучший спорт отель - Парк-отель "Пересвет", Московская область

Финальным штрихом церемонии стал праздничный торт – сюрприз от Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park. Чести вручить главные призы удостоились лидеры гостиничной индустрии: Светлана Образцова («Аскона»), Антон Матвеев (Big Tree), Наталья Маринич (МОСТАКСИ), Елена Биличенко и Николай Петруничев, («Еланна»), Татьяна Верховланцева (F5 Service), Илья Отопков (Villeroiy & Boch), Наталья Филиппова (Medi SPA Technology), Маргарета Кляйн (Dr. Spiller), Светлана Дунаевская (Evian), Алексей Ильин («Ладога»), Наталья Обидёнова («ГОСТ Отель Менеджмент») и другие. Поддержали премию и другие компании: IDCourier, Signum, Lanna Kamilina, Maxilazer, «Верность качеству», GOGI Production, ProDecor.pro, «AAA-перевод», «Мультимедиа Видеосистемы», Big Tree, TrustYou и многие другие.

<https://www.frontdesk.ru/news/obyavleny-pobediteli-premii-russian-hospitality-awards?fbclid=IwAR1VGPnLfDOBoF96m1Sm-EqTxjxOVT4FzcbMsAp489nOheKx78pGcOuj7wc>

### **Суд в Москве подтвердил законность названия авиакомпании "Азимут"**

МОСКВА, 25 фев — РИА Новости. Суд по интеллектуальным правам (СИП) оставил в силе судебные акты нижестоящих инстанций, которые отклонили иск владельца сети отелей "Азимут" - люксембургской Azimuth International, требовавшей запретить авиакомпании "Азимут" использование данного названия.

Как следует из опубликованной резолютивной части постановления, СИП отклонил кассационную жалобу Azimuth International на принятое в июле решение арбитражного суда Москвы и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18 октября 2018 года. Истцу принадлежит серия товарных знаков со словесными элементами "Азимут"/Azimut, которые используются одноименной сетью отелей. При этом основным видом деятельности входящих в сеть компаний, как установили суды, является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания, деятельность же, связанная с авиаперевозками, среди видов деятельности отсутствует.

Суд первой инстанции согласился с доводом авиакомпании "Азимут" о том, что товарные знаки истца и ответчика не являются схожими и тождественными, поэтому не могут ввести потребителя в заблуждение относительно поставщика услуги. Арбитраж Москвы также отклонил иски требования ко второму ответчику — компании "Связной Логистик", администратору сайта svyaznoy.travel, на котором осуществляется поиск и продажа авиабилетов.

Газета "Ведомости" ранее сообщала, что Azimuth International принадлежит Илье и Александру Клячиным, последний — основатель и председатель совета директоров сети отелей "Азимут". Гостиничная сеть является крупнейшей в России (24 отеля), а также включает семь отелей в Германии и Австрии. Суммарный фонд сети составляет около 6 тысяч номеров. Компании принадлежат права на 24 товарных знака, в том числе на наименование "Азимут отель" и Azimut Hotels и производные от них.

Идея создать авиакомпанию для перевозок на юге России появилась в 2016 году. Одним из инвесторов проекта выступил совладелец аэропорта Внуково Виталий Ванцев. Авиакомпания "Азимут" эксплуатирует российские самолеты SSJ100 и полностью работает в российской системе бронирования. Компания базируется в ростовском аэропорту "Платов". По планам, в 2022 году флот авиакомпании будет насчитывать 16 судов, на данный момент у компании в наличии восемь самолетов.

<https://ria.ru/20190225/1551346599.html>

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

## **6. Практика, новинки и события туристско-гостиничного дела за рубежом и в странах СНГ**

### **Финские отели потеряли каждого десятого россиянина**

Россияне стали посещать Финляндию на 5% реже, ещё меньше путешественников ездят в соседнюю страну с ночёвкой.

По данным Пограничной охраны Финляндии, в январе турпоток россиян в Суоми сократился на 5%, с 562 до 533 тысяч пересечений. Примерно на столько же снизился интерес финнов к поездкам в Россию. Соотношение россиян и финнов в трансграничном потоке осталось прежним – три к одному. Единственным пунктом пропуска, где трафик вырос (+9%), стал железнодорожный пункт пропуска "Вайниккала", через который курсируют поезда в финскую столицу из Петербурга и Москвы. В январе поезда "Аллегро", по информации РЖД, перевезли на 11% больше пассажиров, чем годом ранее, всего около 37 тысяч. Турпоток на МАПП "Торфяновка", одном из основных автомобильных пунктов пропуска, через который идёт трасса на Хельсинки, упал на 9%.

Как сообщает Статистический центр республики 7 февраля, в последнем месяце 2018 года финские гостиницы недосчитались каждого десятого путешественника из РФ в сравнении с декабрём 2017-го. Для сравнения: на россиян записано 74 тысячи ночей, а британцы, которые массово приезжали на рождественские каникулы в Лапландию, останавливались в отелях Суоми почти втрое чаще.

Тем не менее, по итогам года россияне по-прежнему являются самой большой группой иностранных туристов в Финляндии. В 2018-м наши соотечественники провели в гостиницах страны 816 тысяч ночей, что на 0,7% меньше, чем в 2017-м.

Вторыми идут немцы с 628 тысячами ночей, причём их интерес к Суоми также чуть ослабел (-1%), а вот 1,5% роста помогли гостям из Великобритании обогнать шведов (560 тысяч) и занять третью строчку с показателем в 595 тысяч. Топ-5 замыкают китайцы (333 тысячи), которые стали ездить в Финляндию на 6% чаще. Популярность Страны тысячи озёр выросла больше всего среди испанцев, голландцев (+8%), американцев и французов (+7%). В целом за год иностранцы остановились на ночь в Суоми более 22 млн раз.

<https://www.fontanka.ru/2019/02/07/062/>

### **Порошенко придумал способ увеличить количество отелей на Украине**

Президент Украины Петр Порошенко заявил, что в каждом селе нужно развивать туризм, и призвал местных жителей строить гостиницы или принимать туристов дома.

«В каждом селе мы будем развивать зеленый туризм. В каждом селе или принимайте у себя в домах, или стройте gasthaus (гостиницу). В каждом городе областного подчинения должен быть качественный отель, качественные гиды», – передает слова Порошенко РИА «Новости».

Он также пообещал провести в каждое украинское село скоростной интернет в ближайшие пять лет, так как на Украине «не может быть туристической периферии».

По его словам, туризм на Украине пока остается привилегией городов-миллионников.

«Едут в Киев, Львов, Одессу, иногда в Днепр и Харьков», – заявил он, отметив, что туризм на Украине составляет всего 1,5% ВВП, а в среднем по миру – 10%.

Между тем, сами украинцы все чаще отдыхают в России: в 2018 году 37 тыс. туристов с Украины посетили нашу страну, это на 28% превышает показатели 2017 года.

<https://vz.ru/news/2019/2/28/966420.html>



## 7. Интересное для отельеров

В марте Госдума вернется к обсуждению законопроекта о запрете использования жилых помещений для гостиниц и хостелов. Несмотря на это, в СМИ публикуются советы по организации квартирных мини отелей

### **Отель на дому: как организовать в квартире мини-гостиницу**

Хозяин собственной квартиры может при желании превратить ее в бизнес, организовав в ней мини-отель. Тем не менее, прежде чем продумывать дизайн будущих комнат-номеров, надо осуществить ряд куда более прозаичных, но критически важных юридических действий.

#### *Легальный подход*

Решение превратить квартиру в мини-гостиницу особенно актуально для крупных городов с большим туристическим потоком. Категория "мини-отель" устанавливается для гостиниц и иных средств размещения с количеством номеров от 5-ти до 15-ти.

В российском законодательстве нет прямого запрета на использование жилых помещений для оказания гостиничных услуг. Правоохранительные органы довольно снисходительно смотрят на мелкие нарушения со стороны владельцев жилья. Однако предприимчивым собственникам не стоит вступать в конфликт с законом и соблюдать некоторые правила, чтобы быть спокойным за свой бизнес.

#### *Три главных условия*

Во-первых, квартира должна располагаться на первом или втором этаже. При этом обязательным условием является отсутствие под ней жилых помещений.

Во-вторых, в квартиру должен быть отдельный вход или присутствовать возможность его оборудования.

В-третьих, квартира должна отвечать ряду требований СЭС, пожарного надзора и стандартам безопасности, установленным МВД.

Все эти требования прописаны в Жилищном кодексе РФ. Если квартира им соответствует, сделать мини-отель легальным будет вполне возможно.

Напротив, если пренебречь процедурой перевода квартиры в нежилой фонд, то можно столкнуться с рядом проблем. В частности, во взаимоотношениях с налоговой службой, которая может счесть хозяин мини-отеля владельцем нелегального бизнеса.

Помимо этого, большие трудности стоит ожидать с рекламой. Дело в том, что официально рекламировать нелегальную деятельность небезопасно. Сложности будут и с базой партнеров и клиентов.

#### *Статус владельца мини-отеля*

Есть и еще одно условие, без которого функционирование квартирному мини-отеля будет просто незаконно.

Так как гостиничные услуги оказываются по возмездным договорам, и сторона, оказывающая эти услуги, извлекает прибыль, то данная деятельность является предпринимательской. Осуществление предпринимательской деятельности допускается только при условии государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя. Или при условии создания гражданином коммерческой организации с обязательным прохождением процедуры государственной регистрации юридического лица. В противном случае эта деятельность является административным правонарушением, и предприниматель

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

может быть привлечен к ответственности по статье 14.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

Согласно разъяснениям Верховного суда России ответственность наступает только при систематическом извлечении прибыли, то есть как раз при оказании гостиничных услуг. Если собственник временно сдал жилье в аренду или внаем, то под эту статью он не попадет, но может попасть под статью о неуплате налога на доходы физических лиц.

#### *Перевод из квартиры в нежилое помещение*

Квартира, прежде всего, это жилое помещение, в то время как гостиница не является жилым помещением. Поэтому если человек намерен превратить свою квартиру в мини-отель, то ее следует перевести из статуса жилого помещения в нежилое.

Перевод квартиры в нежилые помещения в многоквартирных домах допускается только в случае, если она расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа. Помещения, расположенные непосредственно под ней, не должны быть жилыми.

Перепланировка обязательна для согласования устройства отдельных входов, изменения фасадов зданий. Или, в частности, например, получения разрешения на проведение реконструкции помещений.

В Москве принятие решения о переводе или отказе в переводе жилого помещения в нежилое возложено на Городскую межведомственную комиссию по использованию жилого фонда Москвы. А прием документов осуществляет служба "одного окна" Департамента жилищной политики и жилищного фонда столицы.

#### *Требования безопасности*

Несмотря на то, что мини-отель уже не будет относиться к жилым помещениям, владельцу необходимо будет соблюдать санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, так как в номерах гостиницы, пусть и временно, но все-таки будут пребывать люди.

<https://realty.pravda.ru/1408698-gostinitsa/>