



Новости гостинично-туристского рынка

Дайджест сообщений СМИ № 1003-2022

С 21 по 31 октября 2022 года

1. Государственное регулирование туристско-гостиничной отрасли и вопросы классификации гостиниц

Куратор туризма в Минэке может быть назначен до конца октября

Регистрация классифицированных гостиниц в Федеральном перечне и аккредитация организаций для классификации гостиниц с 20 октября 2022 г. приостановлены.

Путин расформировал Ростуризм. Профильному Госкомитету Татарстана всё равно

Закон «О Туризме» нужно переписывать

Путин поручил поддержать строительство туристической инфраструктуры

Строительство некоторых новых отелей по нацпроекту откладывается

В «Туризм.рф» рассказали, как начать строить без денег

2. Гостиничный рынок Москвы и Московского региона

На месте гостиницы "Аэростар" на севере Москвы может появиться жилье

Инвесторы построят три гостиницы на месте бывшей промзоны в Москве

Девелопер Vesper нашел замену оператору Assor для проекта на Тверской

В Московской области фиксируют рекордный туристический поток

3. Анализ и события региональных туристско-гостиничных рынков РФ

Новая кризисная ситуация и влияние на туристский и гостиничный бизнес

Международные отельные бренды ушли, а вывески остались

Бухаров: российские гостиницы решили проблемы импортозамещения

Из «совка» в люксы

В Мурманской области получили 100 миллионов рублей на создание модульных отелей

В Крыму наблюдается значительное сокращение бронирования гостиниц

4. Юридический практикум для отельеров и вопросы гостиничной безопасности

Юрист: в отеле не могут требовать оплаты ущерба на месте и мешать выселению

Минфин напомнил, когда гостиницы могут получить освобождение от НДС

Под Тулой снесут гостиницу и ресторан

5. Гостиничный рынок за рубежом

В Испании власти выкупят отели, чтобы их закрыть

6. Интересное и полезное для отельеров

Велнес в отеле – где грань необходимого, разумного и достаточного

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 туристско-гостиничной отрасли и вопросы классификации гостиниц

Куратор туризма в Минэке может быть назначен до конца октября

Помимо Зарины Догузовой на должность претендуют еще несколько известных в отрасли людей. Вопрос с назначением нового заместителя Министра экономического развития, который станет куратором туристической отрасли после упразднения Ростуризма, может быть решен уже до конца октября, сообщает РБК со ссылкой на собственные источники.

Кандидаты на эту должность обсуждались на правительственном заседании 25 октября. По данным собеседника издания, в числе основных кандидатов называются депутат Сангаджи Тарбаев, который возглавляет думский комитет Государственной Думы по туризму и развитию туристической инфраструктуры.



Фото: Сангаджи Тарбаев

Еще один кандидат — Алексей Кожевников, бывший вице-президент бизнес-объединения «Опора России», оставивший свой пост в середине октября. Также рассматривается и «внутренний кандидат» из Минэка.

Кроме того, на должность заместителя рассматривается и бывшая глава Ростуризма Зарина Догузова. Ранее эту информацию Profi.Travel подтвердили источники в отрасли, однако ответ от нее пока получен не был.

Что касается остальных кандидатур, то опрошенные эксперты выразили сомнение в перспективе их назначения, а также в том, что процедура может завершиться в ближайшее время.

«Минэку нет никаких причин спешить с этим вопросом, кроме того, у заместителей министра нет отраслевых компетенций, они курируют межвидовую деятельность. Поэтому в ведомства всегда есть вариант распределить полномочия по туристической отрасли между существующими замами и неспеша искать нового, — считает один из собеседников. — По этой же причине маловероятно назначение на должность, к примеру, Сангаджи Тарбаева, который сосредоточен именно на туристической сфере. Что касается Алексея Кожевникова, то федеральные органы исполнительной власти в целом осторожно относятся к идее работы с лидерами общественности».

Напомним, Владимир Путин упразднил Ростуризм 20 октября. Функции ведомства передаются Минэкономразвития. В тот же день премьер-министр Михаил Мишустин увеличил число заместителей министра экономического развития с 11 до 12, а число департаментов в министерстве — с 35 до 37. Два новых департамента Минэка, которые будет курировать назначенный замминистра, также могут быть укомплектованы сотрудниками Ростуризма. С таким предложением выступал заместитель председателя Госдумы и член парламентского комитета по бюджету и налогам Шолбан Кара-оол.

https://profi.travel/news/56202/details?utm_source=profi_travel&utm_medium=email&utm_campaign=dailynewsletter_23769_261022

Регистрация классифицированных гостиниц в Федеральном перечне и аккредитация организаций для классификации гостиниц с 20 октября 2022 г. приостановлены.

На совещании с аккредитованными организациями по классификации гостиниц, представитель Ростуризма информировал, что в связи с передачей функций упраздненного ведомства в Минэкономразвития, **с 20 октября** временно приостановлены функции государственного регулятора по аккредитации организаций, ведущих классификацию гостиниц (новых, и тех, у которых истек 3-х годичный срок полномочий), а также занесение /актуализация сведений в Федеральном перечне <https://классификация-туризм.рф/> любых объектов (вновь классифицированных, либо с подтвержденной «звездностью»), получивших Свидетельства «звездной» категории после 20 октября 2022 года.

Возобновление этих функций будет продолжено после назначения куратора туризма в Минэкономразвития, принятия в установленном порядке соответствующих нормативных документов.

По опыту аналогичной ситуации, когда в 2019-2020 г.г. проводилась передача дел от Минэкономразвития в Ростуризм, аккредитация уполномоченных организаций для проведения классификации гостиниц и работа Федерального перечня *были блокированы в течение более 3 месяцев.*

Напомним, что наличие записи в Федеральном перечне о действующем Свидетельстве гостиничного предприятия, используется целым рядом государственных ведомств (МИД, УФМС) при реализации разрешительного режима, заключении контрактов с гостиницами. Как будет обстоять дело с гостиницами, только что подтвердившими/актуализировавшими свою «звездную» категорию, остается неясным.

Формально, в соответствии с «Положением о классификации гостиниц», утвержденным ПП РФ №616 от 07.04.2022 г., *именно выданное аккредитованной организацией гостинице Свидетельство является главным подтверждением присвоения гостинице категории.* В соответствии с требованиями Федерального Закона от 05.02.2018 г. №16-ФЗ «информация о присвоенной гостинице категории, в том числе информация о номере свидетельства о присвоении гостинице определенной категории и выдавшей его аккредитованной организации, а также информация о приостановлении действия свидетельства о присвоении гостинице определенной категории *доводится лицом, предоставляющим гостиничные услуги, до потребителей в наглядной и доступной форме.*

Что касается Федерального перечня, на совещании с Ростуризмом, аккредитованным организациям было заявлено, что размещение сведений о классифицированной гостинице на официальном сайте <https://классификация-туризм.рф/> является «информационным инструментом». Однако, в Приказе Ростуризма от 27.11.2020 №439-пр-20 «Об утверждении ведения единого перечня классифицированных гостиниц» содержится ряд нюансов, позволяющих признать представленные аккредитованными организациями сведения для занесения в Федеральный перечень не соответствующими требованиям ФЗ-16 и «подлежащими возврату» (ст.7 Приказа). Объяснение по данному вопросу с гостиницами, чью регистрационные документы на прошли официальное занесение в Федеральный перечень, предложено аккредитованным организациям.

Публиковать официальные разъяснения для гостиниц и аккредитованных организаций по данному вопросу Ростуризм не планирует.

<https://stroimhotel.ru/>

Путин расформировал Ростуризм. Профильному Госкомитету Татарстана всё равно

Президент России отдал сферу туризма на откуп Минэкономразвития. Татарстанские политики и эксперты считают, что дело тут в борьбе групп влияния за немалые бюджетные деньги, а саму отрасль это затронет мало, так как сценарий развития уже определен. Наша же республика этого вовсе не заметит.

Президент России Владимир Путин своим указом упразднил Федеральное агентство по туризму (Ростуризм), функционал и полномочия которого передадут Минэкономразвития РФ. Редакция KazanFirst выяснила, как это нововведение скажется на работе Госкомитета РТ по туризму, который уже давно и успешно продвигает отрасль в нашей республике.

Между прошлым и будущим

Минэкономразвития теперь будет отвечать за госполитику и приоритетные направления туристской деятельности и госнадзор за туроператорами. Сообщается, что в ведомстве появится профильный замминистра и два новых департамента. Курировать направление сферы туризма в правительстве страны продолжит зампреда Дмитрия Чернышенко.

Напомним, что вопрос туризма «футболили» не раз: в министерства экономики, спорта, культуры, делали самостоятельное ведомство, объединяли с другими направлениями. С распада Советского Союза каждые 2-4 года (и даже чаще) работа в этом направлении претерпевала значительные структурные изменения. Настал новый этап, и пока непонятно, сколько он продлится.

Тем не менее вектор развития сферы туризма в стране уже намечен, причем никто не отрицает тот факт, что Ростуризм со своими обязательствами справлялся, причем весьма неплохо. Тот же Чернышенко на встрече с Владимиром Путиным 24 октября в Кремле заявил, что, несмотря на ликвидацию Ростуризма, ситуация с отдыхом в России улучшится.

– Вы поставили задачу ускорить развитие инфраструктуры, повысить доступность. У нас «молодой» национальный проект, он в мае прошлого года был запущен, менее полутора лет, с очень амбициозными целями. Что интересно? Вы видите по финансированию – мы практически в 20 раз увеличиваем финансирование, отрасль получает очень серьезные инвестиции не только из федерального бюджета, но и привлеченные ещё и региональные бюджеты. По сути, триллион на горизонте до 2024 года инвестируется в отрасль. Это позволит нам создать инфраструктуру – самое главное, – на которую будут настроены все сервисы, – доложил президенту вице-премьер правительства.

По прогнозам Чернышенко, вклад участников туристической индустрии в ВВП может вырасти с 3 до 10%.

– Крайне важно то, что был организован институт развития «Корпорация «Туризм.РФ», который практически со всеми субъектами, где есть туристический потенциал (это 51 субъект), уже подписал соглашения. Из «воронки» 600 проектов отобрали 75 проектов. Совокупный объем привлекаемых частных инвестиций – почти полтриллиона. Это позволит только в этом первом пуле проектов получить около 25 тысяч новых гостиничных номеров, – заявил Чернышенко.

Один в поле воин

В связи со всем этим, кстати, возникает закономерный вопрос: как будет развиваться амбициозная туристическая отрасль Татарстана и что станет с Госкомитетом РТ по туризму? Отдадут ли его на милость Минэкономики республики

или татарстанский отряд вообще не заметит потери бойца? Как нас заверили в самом ведомстве, дело идет скорее по второму сценарию.

– Госкомитет является исполнительным органом государственной власти РТ межотраслевой компетенции, осуществляющим функции по госуправлению в сфере туризма и межотраслевому взаимодействию и согласованию действий с министерствами и ведомствами РТ в целях развития туристской индустрии и гостеприимства, – напомнили KazanFirst в пресс-службе ведомства.

Нам сообщили, что изменений в работе и структуре Госкомитета РТ по туризму не ожидается. Татарстан активно участвовал во всех мерах поддержки отрасли в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» и продолжит участвовать в мероприятиях правопреемника. Иными словами, туристическая сфера Татарстана не поменяется от «смерти» Ростуризма никак.

Представитель ЛДПР в татарстанском парламенте Эдуард Шарафиев убежден, что решение упразднить Ростуризм ошибочно, потому что ведомство показало свою эффективность.

– Ростуризм инициировал и реализовал несколько проектов, получивших популярность, прежде всего программу туристического кешбэка, которая, несомненно, повлияла на увеличение внутреннего туризма, – подчеркнул собеседник.

Говоря об особенностях управления, политик указал: если перед вами стоит задача развить какую-то отрасль или направление, то желательно, чтобы за этот вопрос отвечало конкретное ведомство, для которого это направление будет основным в его деятельности. Тогда решается проблема ответственности.

– В противном случае вопрос развития туризма будет находиться в сфере ответственности нескольких ведомств, что, как сами понимаете, сродни выражению про дитя, которое у семи нянек без глаза. Либо, как принято сейчас на федеральном уровне, это направление включено в состав министерства экономического развития, что означает, что туризм получит второстепенное значение, так как для Минэка это направление не является приоритетным, – рассуждает Шарафиев.

В связи с этим собеседник не склонен слишком оптимистично смотреть на перспективы развития туризма.

– Мне кажется, что эта сфера будет в загоне. Хотя, если рассматривать этот вопрос в более широком политическом контексте, то понятно, что в условиях усиливающейся СВО и идущей частичной мобилизации тема развития туризма не может быть приоритетной для государства. На кону стоит вопрос мобилизации общества, а туризм – это из другой жизни, из мирного времени. Может, поэтому и принято решение упразднить Ростуризм, так как эту сферу будут постепенно принижать, – предполагает он.

All about the money

Депутат Госсовета РТ от КПРФ Николай Атласов считает, что упразднение Ростуризма – это история, мало связанная с оценкой эффективности ведомства.

– Это результат борьбы за 10 млрд рублей бюджетных средств, которые будут направлены на строительство гостиничной инфраструктуры. Просто Ростуризм в этой борьбе проиграл, а бенефициаром его упразднения называют вице-преьера Дмитрия Чернышенко, который, кстати, по должности в числе прочих также курирует сферу туризма, – сказал Атласов.

Он также обратил внимание на то, что экс-глава упраздненного Ростуризма Зарина Догузова была ставленницей других лиц, которые в борьбе за 10 млрд противостояли Чернышенко.

– Во властной среде иногда могут возникать ситуации, когда ради достижения какой-то большой цели, а 10 млрд – это очень большая цель, могут пожертвовать тем или иным ведомством. Как я понимаю, задача Чернышенко состояла в том, чтобы установить полный контроль над 10 млрд рублей. А это было возможно только путем полного расформирования всего Ростуризма, так как в этом случае Догузова лишается своей должности, а стоящие за ней лица, претендовавшие на освоение 10 млрд, лишаются возможности бороться за эти деньги. При этом надо понимать, что просто уволить Догузову, но сохранить само ведомство, было нельзя, так как для ее увольнения не было никаких оснований – она вполне профессионально, насколько я могу судить, исполняла свои обязанности. Поэтому пожертвовали всей структурой, часть персонала которой войдет в новое подразделение, ответственное за туризм, в составе Минэкономразвития, – рассуждает коммунист.

Но это подразделение, отмечает Атласов, лишится прежней самостоятельности и перестанет быть игроком на рынке борьбы за бюджетные ассигнования.

– Так что к реальному развитию туризма эта история имеет мало отношения. Это история про деньги, и не более того. А туризм будет развиваться и дальше, зачастую сам по себе, – прогнозирует собеседник.

Доктор политических наук профессор КФУ Сергей Сергеев предполагает, что упразднение Ростуризма и отставка Зарины Догузовой стали результатом «борьбы бульдогов под ковром», скрытого соперничества между министерствами и ведомствами за финансовые потоки. Ростуризм работал относительно успешно, если судить по увеличившемуся объему финансирования туристической отрасли – с 7 до 70 млрд рублей, то есть в 10 раз за три года.

– Поскольку многие направления зарубежного туризма закрылись, а внутренний туризм развит в России относительно слабо, возможно, были запланированы значительные вливания в развитие внутреннего туризма, настолько значительные, что отдавать столь лакомый кусок в ведомство Догузовой влиятельные лоббисты не захотели – и вот итог, – отметил Сергеев.

«Ростуризм проиграл в борьбе за 10 млрд рублей бюджетных средств»

Собеседник также обратил внимание на обещание Чернышенко в Кремле влить в инфраструктуру внутреннего туризма триллион рублей до 2024 года.

– Вместе с тем есть большие сомнения, что российское государство сможет в ближайшем будущем в условиях сохраняющейся политической и экономической неопределенности пойти на столь значительные вливания в сферу внутреннего туризма. Возможно, камнем преткновения стала программа так называемого туристического кешбэка – возврат гражданам части средств, потраченных на туристические поездки внутри страны. Лоббисты, противостоявшие Ростуризму, создавали вокруг этой программы образ коррупционной черной дыры, в которую утекают миллиарды рублей, – заметил профессор.

Эксперт указал, что программа туристического кешбэка будет, по-видимому, закрыта (в проекты бюджета на 2023-2025 годов она не включена) и финансовые потоки будут контролироваться другими людьми.

– Впрочем, всё может повернуться совсем по-другому. Не исключено, что организацию как внутреннего, так и зарубежного туризма на себя возьмут военкоматы, как сейчас мрачно шутят командиры добровольческих подразделений на Донбассе, – иронизирует собеседник.

Замглавы партии «Коммунисты России» депутат Казгордумы Альфред Валиев считает, что перевод функционала Ростуризма в Минэкономразвития – это курс на оптимизацию госуправления сокращением федеральных ведомств.

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

Фокус – Москва и столичный регион

«– Все потому, что в условиях проведения СВО у нас появились затраты на военные нужды. Соответственно, оптимизация федеральных органов власти позволяет сократить затраты федерального бюджета. Полномочия переданы Минэкономразвития, появится, вероятно, департамент. Но, с моей точки зрения, это падение темпа отрасли, потому что Ростуризм показал себя эффективно в момент пандемии и закрытых границ для россиян. Хотелось бы, чтобы Минэкономразвития не потеряло это качество. Хотелось бы, чтобы наши граждане отдыхали не менее достойно, чем это было до сегодняшнего дня, – поделился собеседник.

Валиев считает, что на фоне неприятия России Западом нашей стране нужно развивать внутренний туризм. В России есть множество ярких, запоминающихся локаций: Камчатка, Сахалин, Байкал, Кавказ, Калининград – места, которые мечтает посетить каждый. Важно, чтобы за ними стоял сформированный турпродукт, за которым поедет турист.

– У нас много привлекательных туристических объектов мирового уровня, и если сделать дорогу до них комфортной, можно коренным образом увеличить их туристическую привлекательность. Однако плотность дорог даже в обжитой части России мала, особенно дорог высших технических категорий (их меньше 7 000 км на все 1,5 млн км дорог в России). С точки зрения туризма автодороги – абсолютно ключевой вопрос, – заключил Валиев.

https://kazanfirst.ru/articles/596645?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop

Закон «О Туризме» нужно переписывать

За последние пару лет ситуация изменилась не только в туризме, но и стране. Причем настолько сильно, что все принятые и разработанные правовые нормы устарели – заявил председатель комитета Госдумы по туризму и развитию туристической инфраструктуры Сангаджи Тарбаев, выступая на выставке PIR EXPO в Москве 17 октября.

«Те стратегии и нормативные акты, которые были приняты еще до пандемии и до наших последних полувоенных реалий экономики, уже не отвечают тем вызовам времени, которые существуют сегодня. И тот закон «О Туризме», который есть на сегодняшний день, должен быть или существенно поправлен, или заменен на новый, более прогрессивный», – сказал он.

Стратегия развития туризма до 2035 года, по его словам, также «не совсем тот документ, на который нужно опираться при планировании и проектировании». Существующий документ больше напоминает меморандум, где обозначены очевидные вещи.

«Трезвого и актуального взгляда на Россию с точки зрения туризма я в этой стратегии не нашел», – посетовал Сангаджи Тарбаев (в его голосе словно сквозило разочарование от работы Ростуризма а этом направлении).

С точки зрения туризма Россия «асимметрична»: в ней совершенно разные регионы по своим социально-экономическим условиям, природным, ландшафтным, культурным и другим особенностям. «Поэтому придумать один механизм, который подошел бы для развития туризма на территории всей Российской Федерации, невозможно. Здесь нужен какой-то гибридный подход», – высказал мнение председатель комитета Госдумы.

Новый закон «О туризме» должен дать регионам право устанавливать свои правила игры. Сангаджи Тарбаев привел конкретный пример: субсидированная ставка 3% на строительство отелей, где обязательным условием прописан минимум 120 номеров. При этом далеко не каждый регион нуждается в объектах такого размера, а значит просто не имеет доступа к этой мере поддержки.

<https://hotelier.pro/news/item/zakon-o-turizme-nuzhno-perepisyvat/>

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

Фокус – Москва и столичный регион

Путин поручил поддержать строительство туристической инфраструктуры

МОСКВА, 21 окт — РИА Новости. Президент РФ Владимир Путин поручил правительству представить предложения по созданию дополнительных механизмов поддержки строительства объектов туристической инфраструктуры, говорится в перечне поручений по итогам Восточного экономического форума, состоявшегося 5-8 сентября.

"Правительству Российской Федерации <...> представить предложения по созданию дополнительных механизмов поддержки строительства объектов туристической инфраструктуры, в том числе механизмов, предусматривающих предоставление отсрочки по уплате процентов по кредитам, возмещение капитальных затрат, стимулирование создания новых средств размещения путем строительства гостиниц <...> а также дополнительных механизмов сглаживания сезонности посещения туристами крупных курортов", — говорится в поручении.

Соответствующий доклад правительство должно будет подготовить до 15 ноября 2023 года.

<https://realty.ria.ru/20221021/infrastruktura-1825562699.html>

Строительство некоторых новых отелей по нацпроекту откладывается

Исполнительный директор АО «Корпорация Туризм.РФ» Сергей Красноперов рассказал 24 октября о приостановке ряда инвестпроектов по строительству новых гостиниц и других туристических объектов в России и пересмотру сроков их реализации. Чиновник выступил на круглом столе, организованном Комитетом по туризму и развитию туристической инфраструктуры на тему «Туристический сезон – 2022 в Российской Федерации. Новые реалии и вызовы».

Согласно планам развития туристической отрасли, в России до 2030 года предстоит реализовать инвестпроекты почти на 500 млрд. рублей. Из них 80 млрд. – возможное софинансирование корпорацией из бюджета. Остальные средства нужно получить у инвесторов или через займы. В результате в России должно появиться около 25 000 современных гостиничных номеров.

Сейчас эти проекты находятся на разной стадии - от бизнес-планов до подписания соглашений. В ряде случаев сроки реализации приходится пересматривать в силу целого ряда причин.

Одна из причин - рост ключевой ставки, из-за чего потребовалось изменение графиков реализации и структуры финансирования.

Некоторые проекты приостановлены по инициативе инвесторов. «Инвесторы не всегда объясняют причину, но мы фиксируем их осторожность по началу финансирования соответствующих планов», – рассказал Красноперов. Еще одна причина - рынок покинули ключевые зарубежные гостиничные сети, под управление которых планировалось передать построенные объекты. Их параметры формировались под требования конкретных брендов. Осложняет работу и прекращение поставок оборудования и материалов из-за рубежа.

В декабре 2021, после того как президент РФн попросил вице-преьера Дмитрия Чернышенко ускорить строительство туристической инфраструктуры, корпорация «Туризм.РФ» одобрила запуск 53 инвестпроектов. Летом стало ясно, что до стадии строительства доведены только четыре.

<https://hotelier.pro/news/item/stroitelstvo-nekotorykh-novykh-oteley-po-natsproektu-otkladyvaetsya/>

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

Фокус – Москва и столичный регион

В «Туризм.рф» рассказали, как начать строить без денег

На первом этапе строительства туристического проекта с участием инвестиций «Туризм.рф» можно вообще не вкладывать собственные средства. Об этом рассказал президент группы «Абрау-Дюрсо» Павел Титов в рамках туристического форума PIR Expo, состоявшегося на прошлой неделе.

Говоря о том, как продвигается развитие проекта «Туристический кластер Абрау-Дюрсо» в Краснодарском крае, в котором принимает участие корпорация «Туризм.рф», Павел Титов заявил, что сейчас в средствах его компании нет необходимости. «Пока от нас не потребовалось денежных вложений, достаточно обеспечения нашей существующей инфраструктурой. На данном этапе «Туризм.рф» закрывает инвестициями полностью те суммы, которые необходимы для строительства. В дальнейшем, конечно, мы решим вопрос внешнего финансирования проекта», — рассказал президент «Абрау-Дюрсо».

Отметим, что предварительно общий объем финансирования нового курорта оценивается в 16 млрд рублей.

Возможность вхождения инвестора в проект без денежных вложений на первых порах подтвердил замгендиректора по экономике и инвестициям корпорации «Туризм.рф» Максим Кулабухов: «Мы со многими инвесторами договорились на первой фазе реализации проекта максимально задействовать средства «Туризм.рф». Мы считаем, что в сложившихся условиях совершенно логично основную инвестиционную нагрузку переводить на собственников проекта ближе к началу эксплуатации».

Он пояснил, что минимизация инвестиционных рисков сегодня — очень важный фактор для продолжения развития туристической индустрии с ее крупными суммами капиталовложений и долгими сроками их окупаемости.

Максим Кулабухов подчеркнул, что при этом корпорация строго следит за тем, чтобы проекты были финансово устойчивыми в любом случае. «В качестве обеспечения мы сегодня принимаем имеющуюся инфраструктуру инвестора, в том числе незавершенное строительство», — уточнил он.

Кроме того, совсем без денег инвестора проект в любом случае обойтись не сможет. Например, «Туризм.рф» не может выплачивать банковский кредит, это задача самого инвестора.

Топ-менеджер «Туризм.рф» добавил, что корпорация сейчас прорабатывает с государством новые опции, которые позволят снизить финансовые риски строительства туристической инфраструктуры в нынешних непростых экономических условиях. «Мы дорабатываем сейчас наш механизм участия в проекте в форме займов для инвесторов — это будет для них и дешевле, и менее обременительно с точки зрения управления. Эти меры планируется внедрить уже в текущем году», — заключил он.

https://profi.travel/news/56201/details?utm_source=profi_travel&utm_medium=email&utm_campaign=dailynewsletter_23769_261022

2. Гостиничный рынок Москвы и Московского региона

На месте гостиницы "Аэростар" на севере Москвы может появиться жилье

МОСКВА, РИА Недвижимость. На месте гостиницы "Аэростар" рядом со станцией метро "Динамо" на севере Москвы может появиться жилье, написала газета "Ведомости".

В издании уточнили, что бизнесмен Карен Авдалян, владеющий инвестиционно-строительной компанией "Бэст консалтинг" ("Бэсткон"), приобрел 50% долей в ООО "Техносервис", которому принадлежат права на 2,2 гектара земли на Ленинградском проспекте. Сейчас на этом участке находится гостиница "Аэростар" площадью 52 тысячи квадратных метров.

Как рассказали консультанты газете, точных планов у "Бэсткон" пока нет. Тем не менее они предполагают, что девелопер может снести гостиницу и построить на ее месте жилой комплекс с объектами инфраструктуры.

Стоимость площадки консультанты издания оценили в 2,5-3 миллиарда рублей.

Группа компаний "Бэсткон" работает на рынке недвижимости Москвы и Московской области с 2003 года. За время работы группа построила и реализовала более 500 тысяч квадратных метров жилой недвижимости, более 1,5 тысячи машиномест и более 4,8 тысячи квадратных метров нежилых помещений.

<https://realty.ria.ru/20220929/aerostar-1820249673.html>

Инвесторы построят три гостиницы на месте бывшей промзоны в Москве

Инвесторы построят три гостиницы общей площадью 72 тысячи "квадратов" на месте участка бывшей промзоны и двух неэффективно используемых территорий в Москве, сообщается на сайте мэра столицы.

"В рамках реорганизации бывших промзон и неэффективно используемых территорий в столице строят жилье и современные предприятия, создают общественно-деловые пространства, возводят другие важные для города объекты. Так, в районах Новогиреево, Сокольники и Перово на востоке Москвы на участках более чем в 33 гектара появится три гостиницы. Общая площадь строений составит 72 тысячи квадратных метров", — приводятся на сайте слова заместителя мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимира Ефимова.

Добавляется, что на неэффективно используемой территории на Маленковской улице будет возведена гостиница площадью 40 тысяч квадратных метров.

"На Кусковской улице инвестор построит отель, рассчитанный на 300 номеров, а на участке бывшей промзоны "Прожектор" появится гостиница на 400 номеров в составе фешен-кластера, представляющего собой творческое пространство, которое объединит перспективные молодые бренды", — приводятся на сайте слова министра правительства Москвы, руководителя департамента городского имущества Максима Гамана.

<https://realty.ria.ru/20220914/gostinitsy-1816638539.html>

Девелопер Vesper нашел замену оператору Ассог для проекта на Тверской

МОСКВА, Девелопер Vesper нашел оператора, который вместо французской Ассог будет управлять гостинично-апартаментным проектом на 1-й Тверской-Ямской возле станции метро "Маяковская" в Москве, написал РБК.

Ранее управлять объектом планировала входящая в международную гостиничную компанию Ассог премиальная сеть Fairmont Hotels & Resorts. Однако в марте 2022 года стало известно, что данный оператор отказался от проекта. Такое решение на рынке связывали с участием в проекте Сбербанка, против которого были введены санкции.

Теперь гостиничным проектом займется команда Moss Boutique Hotel (отель в Кривоколенном переулке), с которым Vesper подписал соглашение о намерениях.

В материале также указывается, что Vesper рассматривает *отказ от отельной составляющей и реформатирование всего комплекса под апартаменты*. Планировалась, что проекте будут пятизвездочный отель на 165 номеров и 43 апартаментов. В пресс-службе Vesper пояснили изданию, что в проекте сохранится "отельная планировка", а часть апартаментов "будет в продаже".

Vesper специализируется на строительстве премиального жилья в Москве. Акционеры компании - Денис Китаев и Борис Азаренко.

<https://realty.ria.ru/20220909/vesper-1815578376.html>

В Московской области фиксируют рекордный туристический поток

За период с января по сентябрь 2022 года регион посетили 18.9 миллиона туристов. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года туристический поток вырос на 7.6 миллиона человек или на 67%. Об этом в минувший вторник сообщили представители пресс-службы министерства культуры и туризма Подмосковья.

Туристическая активность началась в середине весеннего сезона и продолжалась все лето. Наибольшее число путешественников было зафиксировано в июне и августе. В регионе активно развивают гостиничную инфраструктуру. Так летом в СМИ появилась информация, что бизнесу предлагается 35 земельных участков, на которых возможно строительство отелей. Объекты отмечены на специальной интерактивной инвестиционной карте. Выбрать подходящий участок можно в режиме онлайн.

<https://hotelier.pro/news/item/v-moskovskoy-oblasti-fiksiryuyut-rekordnyy-turisticheskiy-potok/>

3. Анализ и события региональных туристско-гостиничных рынков РФ

Международные отельные бренды ушли, а вывески остались

Каковы последствия разрыва контрактов известных сетей с российскими объектами размещения?

С точки зрения потребителей отельный рынок никак не изменился после ухода из России международных брендов. Контракты разорваны, однако все вывески — на месте. Об этом рассказал вице-президент Федерации рестораторов и отельеров, гендиректор УК «Альянс Менеджмент» Вадим Прасов в рамках форума PIR EXPO, который состоялся в Москве.

«Большинство из них как работали, так и работают — вывеска, инфраструктура, стандарты качества, коллектив — все осталось прежним, хотя официально контракт разорван», — заявил он. По сути отказаться пришлось только от выстроенной системы продаж, хотя и это — чисто умозрительно, ведь западных клиентов все равно нет.

«Действительно, никто не решился снимать вывеску, — подтвердил инвестиционный директор гостиничного направления SFI group Станислав Ивашкевич. — Потому что непонятно, на что ее менять. Посмотрите, все на месте: и Hyatt, и Four Seasons, и Marriott, и Hilton, и Radisson, и Holiday Inn, то есть все, кто по факту ушел из страны. Сделали «копираст» системы лояльности, и работают. Кстати, по секрету расскажу, что некоторые контракты на самом деле не разорваны, а приостановлены. В общем, для гостей ничего не поменялось».

По словам вице-президента Российской гостиничной ассоциации, гендиректора «УК Кронвелл Менеджмент» Алексея Мусакина, вряд ли изменится и в будущем, во всяком случае ближайшем. «У меня есть только один негативный пример — как пользователя. Я владел золотой картой одной из международных отельных сетей: я покупал номер «Стандарт», который мне апгрейдили автоматически до уровня повышенной комфортности, предоставляли опцию позднего выезда и еще пару опций, и никаких скидок было не нужно. И вот после ухода сети мой золотой статус меняют на 6% скидку — и, как говорится, «ни в чем себе не отказывайте». Я с тех пор приезжал в Москву уже раз 40, но больше в этом отеле не останавливался», — рассказал он. Впрочем, эксперт оговорился, что это не системная проблема: скорее всего, решение изменить систему лояльности стало результатом ошибочной политики конкретного управляющего.

Как добавил один из экспертов, для ряда компаний уход международных брендов, напротив, стал подарком судьбы: тех, чья прибыль уже не первый год была в минусе, и кто никак не мог решиться на «развод» с сетью через европейский суд.

Придут ли в Россию азиатские бренды на смену международным?

Вопрос о перспективах прихода сетей из Азии экспертам задали из зала. Все спикеры расценивают такую возможность достаточно скептически. «Единственные, кто пришел к нам на переговоры, это три индийские сети, — рассказал Алексей Мусакин. — Однако мы уже месяца четыре их ведем и пока ни о чем не договорились. В теории я понимаю, что их концепция может здесь сработать — какой-нибудь «Тадж-Махал» на одном из новых курортов России вполне может прийтись кстати. Но он опять-таки будет больше под российскую аудиторию — я не верю, что в нашу страну пойдет действительно активный турпоток из Индии. Во всяком случае куда-либо кроме Санкт-Петербурга». Он добавил, что у «Кронвелла» были попытки выходов на китайские бренды, однако достаточно быстро стало

понятно, что это бесперспективная идея. Размышляли и насчет арабских сетей, однако решили, что не готовы работать с такими лакшери-объектами.

Как рассказал *Станислав Ивашкевич*, в Россию планирует прийти арабская группа отелей Rotana. А вот насчет китайских брендов есть большие сомнения. «Кто когда-нибудь работал с китайцами, понимает, о чем я говорю, это очень сложно, — убежден эксперт. — Да и к тому же, если вы взяли китайскую сеть, что дальше? Вы ждете у нас китайских гостей? Они сейчас в принципе никуда не летают, какой в этом смысл? У нас их отели неизвестны, точно так же, как и китайские системы бронирования». Примерно та же история, по его мнению, сегодня и с большинством арабских брендов — построить здесь люксовые объекты вроде One&Only и не дожидаться арабов, у которых нет сейчас возможности расплачиваться своими картами на территории РФ, — проигрышный вариант.

Прибавилось ли клиентов у российских управляющих компаний?

Относительно изменений для российских УК на отельном рынке мнения экспертов разошлись. Так, по словам *Алексея Мусакина*, здесь тоже все стабильно, заметного притока новых клиентов не ощущается. «Да, к нам периодически приходят инвесторы с новыми объектами, но реальных сделок не больше, чем всегда. Они говорят: «Мы уже общались с другими УК, но нам не понравилось. По договору выходит, что компания хочет получать проценты без каких-либо конкретных обязательств по загрузке отеля». Когда я отвечаю, что Marriott делал то же самое, они говорят: «Ну да. Но Marriott — это солидно, поэтому тут можно было закрыть глаза на эти несправедливые условия. А из российских брендов мы аналогов не видим». И потом мы наблюдаем, как они продолжают свои поиски по коллегам, но так и не решаются на сотрудничество», — поделился опытом глава «Кронвелла».

А вот по словам *Станислава Ивашкевича*, к некоторым УК уже «стоит очередь». Как пояснила *партнер Hospitality Income Consulting Наталья Розенблюм*, в последнее время благодаря льготным ставкам и обнулению НДС на отельном рынке появилось огромное количество девелоперов, которые прежде гостиничной сферой никогда не занимались. Вот у них-то в первую очередь есть запрос на управляющую компанию, которая придет не просто с брендом, но и со своей системой обучения, стандартами качества и т.д. «Среди российских компаний, безусловно, есть успешные команды с бэкграундом, но вот линейка брендов и зачастую опыт управления — не такой разноплановый, как это было у международных операторов. Выбор очень скудный. Раньше, когда девелопер приходил в Marriott, ему предлагали много разных вариантов в каждом ценовом сегменте — порой даже слишком, потому что среди них сложно было выбрать и осознать отличия. Что касается российских операторов, то здесь большинство брендов позиционируется в одном сегменте или в одной нише», — отметила она. С одной стороны, это проблема, а с другой — направление для развития российских компаний.

По словам *Вадима Прасова*, хуже всего в этом плане обстоит дело с объектами уровня 5* — именно их в большинстве случаев передавали международным брендам. У российских же операторов такая работа появлялась только в том случае, если они были интегрированы в какую-то финансово-промышленную группу, где и владение, и управление было сосредоточено в одних руках. Поэтому сегодня мало кто может похвастаться таким опытом.

Серьезной проблемы, однако, в этой ситуации эксперты не видят. Зато отмечают другую негативную тенденцию: состояние неопределенности и низкий горизонт планирования в связи с общим экономическим спадом вызывает нервозность банков и заставляет их диктовать условия по выбору УК. Как рассказал *Станислав Ивашкевич*, ему известен случай, произошедший недавно в одном из

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

Фокус – Москва и столичный регион

крупных российских городов. Там инвесторы пытались взять кредит, и банк, который был уже готов выдать деньги, в итоге поставил условия: или отель отдается в управление одной из двух компаний, которые сама финансовая организация считает надежными, или средств не будет. По его словам, прежде на рынке таких ситуаций не было, инвесторы могли сами выбирать УК.

Где исчезновение брендов стало проблемой

По словам *Натальи Розенблюм*, если на уровне управления уход брендов к катастрофическим последствиям не привел, то в проектировании и девелопменте создал огромные проблемы. Здесь международные сети были носителями знаний, решений и отработанных форматов, а теперь на российском рынке осталось крайне мало специалистов, которые в состоянии сопроводить девелопера на пути создания достойного отеля.

При этом, по мнению *Вадима Прасова*, такая ситуация может дать новый толчок развитию рынка. «Давайте честно: экспертиза, построенная на зачастую уже архаичных решениях — это далеко не всегда хорошо и тем более не всегда дешево. И в нашей стране знания уже тоже накоплены, хотя количество профессионалов и не безгранично. Но если мы посмотрим на ситуацию во всем мире, то и там не увидим избытка подобной экспертизы». С его точки зрения, основная проблема не в том, что в России произошло сужение круга экспертов, способных обеспечить девелоперское сопровождение, а в том, что на фоне наметившегося дефицита стали появляться компании, которые предлагают такие услуги, не имея никакого опыта в этой сфере. «У них просто не было возможности получить здесь ранее опыт проектирования с первой до последней фазы создания отеля. Им приходится работать «с колес», поэтому и результаты не впечатляют, мягко говоря», — объясняет он.

При этом, пока у них этого опыта нет, случаются провалы: по словам *Станислава Ивашкевича*, в его компанию уже обращались те, кто доверил свои проекты подобным новоявленным экспертам в области проектирования, и в результате был вынужден заплатить второй раз, чтобы исправить все допущенные ошибки.

Однако все сошлись во мнении о том, что в долгосрочной перспективе выращивание собственных экспертов и в управлении, и в проектировании отелей пойдет только на пользу российскому рынку и сделает его сильнее.

https://profi.travel/articles/56189/details?utm_source=profi_travel&utm_medium=email&utm_campaign=dailynewsletter_23736_241022

Бухаров: российские гостиницы решили проблемы импортозамещения

Российским отельерам удалось решить основные проблемы импортозамещения, вызванные международными санкциями, рассказал РИА Недвижимость в кулуарах Восточного экономического форума (ВЭФ) глава Федерации рестораторов и отельеров России Игорь Бухаров.

На фоне санкций российские отельеры, в частности, столкнулись с проблемами замещения программного обеспечения и комплектующих в сфере электроники.

"Были определенные проблемы, но в подавляющем большинстве вопросов к началу осени все наладилось. Возможно, есть какие-то моменты, связанные с системами бронирования, но в той же Турции и Китае внутри также не работает Booking. По вопросам поставок комплектующих хорошо работает процесс параллельного импорта", — отметил Бухаров.

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

Фокус – Москва и столичный регион

Он также добавил, что российские менеджеры оказались не хуже управленцев из-за рубежа, с которыми ранее работали крупные отели.

<https://realty.ria.ru/20220907/gostinitsy-1815037068.html>

Из «совка» в люксы

Как реанимируют заброшенные санатории на побережье Черного моря

В сфере курортной недвижимости Краснодарского края в последние годы сформировалась устойчивая тенденция — редевелопмент гостиниц и санаториев советского периода. Инвесторами становятся крупные застройщики, сетевые бренды и туроператоры, которые создают на месте бывших всесоюзных здравниц современные апарт-отели, спа-комплексы и пр. По мнению экспертов, такие проекты являются непростыми с точки зрения реализации и сроков окупаемости, но с позиции сохранения исторической памяти и развития туротрасли — подход оправдан на все сто процентов.

Реновация прошлого

Редевелопмент, реставрация и косметический ремонт объектов санаторно-курортного комплекса — три основных инструмента, которые сейчас активно используются крупными инвесторами для вывода на рынок новых доступных лотов. Речь идет о том, что инвестор покупает или берет в аренду гостиницу, ремонтирует ее и выставляет на продажу по уже более высокой стоимости.

Такой подход, по словам эксперта по инвестициям в недвижимость Евгения Ткачева, начал набирать популярность в Сочи в 2020 году. Ощущая нехватку свободных земель под новое строительство на фоне повышенного спроса на внутренний туризм, девелоперы переключились на реконструкцию ветхого наследия СССР — заброшенных зданий пансионатов, гостиниц и санаториев.

В ноябре 2020 года старейшая в Сочи гостиница «Приморская» (дата постройки — 1936 год) была продана строительной компании «Группа ЛСР», принадлежащей российскому миллиардеру Андрею Молчанову. По информации местных властей, новый собственник намерен сохранить исторический фасад и корпус здания, создав современный гостиничный спа-комплекс.

В этом же году 19 санаториев, входящих в сеть «РЖД-Здоровье», были проданы с молотка за 6,6 млрд руб. компании ООО «Эрув» Александра Клячина, владельца сети Azimut Hotels. В числе проданных объектов четыре сочинских санатория — «Октябрьский», «Черноморье», «Мыс Видный» и «Ивушка». Новый владелец сообщил, что по каждому объекту будут приниматься отдельные решения о необходимости реновации.

В декабре 2020 года комплекс зданий SPA-отеля «Русский дом Дивный» (бывший пансионат «Мосэнерго») за 436 млн руб. приобрел туристический оператор «Библио-Глобус». В это же время сочинский комплекс «Аква-Лео» перешел под управление сетевого бренда Swandor, работающего в интересах туроператора «Пегас».

Компания Nedvex (оператор и застройщик Сочи) в 2020 году приступила к реализации проекта реконструкции санатория, построенного на первой береговой линии в 1971 году. На его месте появится комплекс «Моне».

«К проектированию мы привлекли известные российские архитектурные бюро WALL и DBA-GROUP. На территории площадью 1,6 га разместились зоны для активного и спокойного отдыха, ресторан, кафе и ночной бар, SPA-центр, фитнес-клуб, зона барбекю, парк из реликтовых деревьев и пр. В трех корпусах все номера реализуются с отделкой и балконами с видом на море, горы или сад. Сегодня большая часть работ уже завершена, в ближайшее время 4-звездочный отель сможет

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

Фокус – Москва и столичный регион

принять первых гостей»,— рассказала генеральный директор Nedvex Юлия Хлуднева (Галимова).

Второй аналогичный проект Nedvex — резиденции премиум-класса «Волна» и гостиница Volna Resort & SPA на базе бывшего пансионата «Весна», который был открыт в 1970 году. Комплекс располагается на территории 7,9 га на первой береговой линии Черного моря.

Третий проект редевелопмента в Сочи, где Nedvex выступает в качестве оператора, а застройщиком является компания AR Group,— Grand Royal Residence.

«Это апартаментный комплекс премиум-класса, который будет создан в результате реконструкции санатория "Красмашевский" — памятника архитектуры и одного из старейших курортных объектов Сочи. По окончании работ на территории Grand Royal Residence появятся семь корпусов и собственная инфраструктура, которая включает спа-комплекс, тропический дендропарк с фонтаном и пр.»,— рассказывает госпожа Хлуднева.

В других курортных городах Краснодарского края также реализуют проекты редевелопмента объектов советской санаторно-курортной отрасли, но их не так много, как в Сочи.

К примеру, в Геленджике пансионат «Сосновая роща», построенный в 1985 году, через 30 лет после основания присоединился к сети отелей «Алеан». Сейчас это комплекс Alean Family Resort & Spa Biarritz 4* , работающий по системе «ультра все включено».

В селе Кабардинка в рамках соглашения между администрацией Геленджика и ООО «Черноморская торгово-промышленная компания» реализуется инвестиционный проект по реконструкции бывшего детского оздоровительного лагеря «Знамя». Здесь планируют организовать пансионат на 270 номеров. По информации заместителя главы Геленджика Андрея Грачева, общий объем инвестиций составит порядка 1 млрд руб. Пансионат планируют ввести в эксплуатацию в следующем году.

Некогда самый крупный и престижный оздоровительный комплекс Анапы, основанный в 1974 году,— «Россиянка» — после реконструкции превратился в апартамент-отель. Имя частного инвестора не раскрывается.

Начиная с 2020 года на услуги санаториев отмечается повышенный спрос, поэтому сохранение и увеличение текущего фонда санаторно-курортных объектов должно стать приоритетной задачей, говорит региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group (ex. Knight Frank Russia) Ольга Широкова.

«Часть санаториев получают новых собственников, которые планируют не только сохранять, но и развивать санаторную функцию объектов, в частности санатории сети "Azimut Здоровье", бывшие "РЖД-здоровье" — объекты действующие, расположены в сильных санаторных локациях. Также есть примеры, когда новый собственник перезапускает недействующие санатории. Мы также видим в России примеры строительства новых санаториев. Они создаются на основе и российских традиций, и международного опыта, и глобальных трендов — это является основой для успешного возрождения отрасли»,— отмечает эксперт.

При этом, по ее словам, в Сочи есть уникальные санатории, которые уже много лет ждут реконструкции, например санаторий им. Орджоникидзе.

Санаторий 1934 года постройки представляет собой целый дворец и является памятником архитектуры. После распада СССР здравница переходила «из рук в руки». В 2013 году один из собственников санатория им. Орджоникидзе — ООО «Черноморский курорт Плаза», принадлежащее сингапурской компании «Грейт Чэмп Пте Лтд»,— представил проект реконструкции уникального здания. Инвестиции оценили в 7,5 млрд руб., в итоге сумма оказалась неподъемной для

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

Фокус – Москва и столичный регион

компании, ремонт так и не начался. В 2016 году Арбитражный суд Краснодарского края по иску сочинского прокурора признал приватизацию санатория незаконной и вернул его в госсобственность. Сейчас санаторий им. Орджоникидзе числится на балансе санатория «Авангард» (филиал ФГБУ «Детский медицинский центр» Управления делами президента РФ).

В июне 2021 года пресс-служба мэрии Сочи сообщила, что в санатории им. Орджоникидзе начинаются работы по реконструкции, в ходе которой будет сохранен архитектурный облик комплекса. После реконструкции в нем будут отдыхать и проходить лечение родители с детьми.

20 лет окупаемости

По оценке застройщиков, редевелопмент в сфере курортной недвижимости имеет ряд неоспоримых преимуществ перед строительством, но существуют и риски.

В компании «Галс-Девелопмент», которая реализовала проект реновации пансионата «Камелия» в Сочи, рассказали, что в рамках работы над проектом рассматривались различные сценарии развития площадки. Однако в качестве наиболее привлекательного был выбран вариант реконструкции гостиницы со строительством дополнительных корпусов апартаментов. «Такой механизм остается актуальным, но все зависит от индивидуальных особенностей каждой площадки, таких как: расположение, состояние существующих строений, объем ограничений в рамках редевелопмента. Срок окупаемости гостиничного комплекса высокого класса составляет порядка 15–20 лет. В случае с "Камелией" дополнительные доходы от реализации комплекса апартаментов позволили сократить срок окупаемости проекта», — отметили в компании.

В Сочи бывшие санатории и гостиницы, которые требуют внимания и реконструкции, расположены в живописных локациях и имеют свою историческую ценность, отмечает Юлия Хлуднева. «Экономика и окупаемость каждого проекта рассчитывается индивидуально. Даже жилые комплексы, расположенные в одной локации, обладают различными характеристиками, различной социальной нагрузкой — все эти факторы влияют на стоимость реализации проекта. Большая часть бюджета проекта приходится на покупку земли или покупку объекта под редевелопмент. Исходя из стоимости земли или объекта считается и финансовая эффективность проекта. Можно сказать, что проекты редевелопмента сложнее и более финансово затратные. Однако сроки окупаемости проектов редевелопмента меньше, в том числе благодаря своему выгодному месторасположению».

Что касается рисков для застройщиков при реализации проектов элитного редевелопмента, по словам госпожи Хлудневой, они минимальны при грамотном подходе к работе с проектом: «Важный этап — обследование объекта перед покупкой, в том числе на предмет того, является ли это здание объектом культурного наследия. Мы в компании проводим все необходимые исследования объекта, изучаем его характеристики и корректируем будущий проект в соответствии с его особенностями».

Трудности перестройки

Помимо стандартных рисков, сопряженных с девелопментом, проекты с реконструкцией исторических зданий имеют дополнительные риски, связанные с проектированием и себестоимостью, рассказали в компании «Галс-Девелопмент».

«Редевелопмент всегда создает дополнительные вызовы для команды проекта и архитектора, историческое здание нужно не только восстановить, но и правильным образом вписать в современную застройку окружающих строений и благоустройства. При этом обновленное здание должно отвечать всем функциональным требованиям современных пятизвездочных гостиниц. Реконструкция также требует очень

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

Фокус – Москва и столичный регион

бережного отношения к существующим строениям, некоторые объекты приходится "собирать" буквально по кирпичикам, что зачастую может существенным образом увеличить себестоимость проекта», — отметили в «Галс-Девелопмент».

По мнению партнера архитектурного бюро Syntaxis Александра Старикова, довольно непростой, но выполнимой задачей при грамотном подходе является создание успешного коммерческого проекта на месте заброшенного санатория и бережное отношение к его истории.

«В таких случаях крайне важно не пытаться заниматься фальсификацией истории, создавая новодел, который лишь копирует исторические приемы. Необходимо, чтобы зритель мог визуально отличить аутентичную часть архитектуры от новой, которая органично дополняет ансамбль, отдает дань уважения задумке авторов, но и привносит современные идеи, делает место более интересным для современного пользователя. В этом подходе, я считаю, и проявляется настоящее уважение к истории, месту, а сама работа не выглядит пошлой или вторичной. В Москве есть ряд успешных кейсов реконструкции знаковых исторических зданий, которые можно считать образцом такого подхода к редевелопменту: "Дом Наркомфина", здание музея "Гараж" и "ГЭС-2". Все это постройки, в которые не только удачно вписана новая функция, но одновременно сохранена и акцентирована историческая память места. Да, это не санатории, но принципы работы в данном случае являются универсальными», — делится мнением господин Стариков.

Основной риск таких проектов, по его словам, — это потенциально очень высокий бюджет их качественной реализации. Гораздо дешевле снести здание и вместо него построить такое же или вовсе добавить к новому объекту пару этажей сверху. Но это будет оскорблением памяти места, посетители сразу считывают такие ходы и моментально воспринимают проект как бутафорию, уверен архитектор.

«Высокая стоимость обусловлена дороговизной и сложностью проектных работ, где архитектор должен детально выявить, что является действительно ценным, а от чего можно отказаться. Огромное значение приобретает процесс комплексного исследования контекста и самого здания, который позволяет понять, как вселить новую жизнь в актив. Уровень комфорта, технологического оснащения и сервисов в индустрии гостеприимства со времен СССР тоже значительно вырос. Именно поэтому сегодня очень непросто вписать передовую инженерию в пространство, которое изначально не было предназначено для интеграции таких систем. Для этих целей применяются нестандартные решения, которые всегда дольше прорабатываются и выходят дороже с точки зрения как внедрения, так и эксплуатации», — объясняет Александр Стариков.

Плюсами работы с такими активами он называет эффект подлинности окружения. «Люди стремятся быть сопричастными к опыту предыдущих поколений. Старая кирпичная кладка, участки ржавого металла с облесшей краской, неровные потрескавшиеся деревянные фрагменты — когда все это становится зрительно и тактильно доступным, то вызывает чувство восторга, уважение у посетителей, доверие к пространству. Если эти факторы правильно включить в маркетинговую и PR-стратегию, то это всегда приносит дивиденды. Люди готовы платить за историю», — резюмирует эксперт.

<https://www.kommersant.ru/doc/5634657>

В Мурманской области получили 100 миллионов рублей на создание модульных отелей

Об этом в минувший вторник во время выездного заседания правительства сообщила вице-губернатор Оксана Демченко. Средства получены в рамках

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

Фокус – Москва и столичный регион

национального проекта по туризму. 100 миллионов рублей будут направлены на строительство модульных отелей, кемпингов, а также автокемпингов.

Субсидии выданы девятнадцати бизнесменам. Уточняется, что в реализацию проектов они инвестируют собственные средства в размере более 300 миллионов рублей. Новые средства размещения будут построены в Ловозере, Кандалакше, Териберке и целом ряде других населенных пунктов. Дополнительно сообщается, что поддержку также получили 26 организаций, которые реализуют проекты связанные с покупкой туристического снаряжения и оборудования.

<https://hotelier.pro/news/item/v-murmanskoy-oblasti-poluchili-100-millionov-rublej-na-sozдание-modulnykh-otely/>

В Крыму наблюдается значительное сокращение бронирования гостиниц

Об этом в минувший понедельник сообщила Татьяна Лобач. Она является депутатом Государственной Думы от Севастополя и заместителем председателя комитета по туризму и развитию туристической инфраструктуры. Вот цитата из ее выступления:

«В связи с установленным в Крыму высоким «желтым» уровнем террористической опасности, с августа наблюдается резкий отток туристов из регионов. Уровень бронирования на сентябрь составил 25%, октябрь – 5%, ноябрь – 0%. Динамика бронирований в республике Крым по объективным причинам по сравнению с прошлым годом, по оценке средств размещения, не такая активная. До резкого оттока средний процент бронирований составлял 35%».

Депутат отметила, что с начала 2022 года туристический поток в Крым превысил 5 миллионов человек. По сравнению с прошлым годом наблюдается значительное сокращение этого показателя. Напомним, что в 2021 году Крым принял более 9.5 миллионов человек.

83% туристов приехала на отдых в республику на автомобилях или автобусах. Оставшиеся 17% воспользовались железнодорожным транспортом. Татьяна Лобач отметила, что летний сезон в Крыму также нельзя назвать удачным. Средняя загрузка средств размещения была в районе 40%. Также были зафиксированы скидки на отдых в размере 50-60%.

<https://hotelier.pro/news/item/v-krymu-nablyudaetsya-znachitelnoe-sokrashchenie-bronirovaniy-v-gostinitsakh/>

4. Юридический практикум для отельеров и вопросы гостиничной безопасности

Юрист: в отеле не могут требовать оплаты ущерба на месте и мешать выселению

Российские отели не вправе требовать с постояльцев оплаты за испорченное имущество на месте и препятствовать их выселению, рассказала РИА Недвижимость юрист компании "Генезис" Кристина Первухина.

"Если вы что-то сломали или испортили в отеле, то можно уехать, ничего не оплачивая и не подписывая никаких бумаг", - констатировала она, добавив, что добиться возмещения ущерба отель может только в суде.

Ущерб на сумму до 10 тысяч рублей отели обычно списывают на операционные расходы. Если ущерб превышает эту сумму, то администрация создает комиссию и составляет акт с приложением копий товарных накладных или прейскуранта инвентарной стоимости испорченного имущества.

"В этом случае во время выселения из гостиницы администрация, конечно, попросит постояльца заплатить за испорченные вещи. Как правило, просят оплатить их ремонт или приобрести аналогичные по стоимости предметы мебели или техники с теми же потребительскими свойствами", - рассказала Первухина, добавив, что в любом случае удерживать постояльца, его багаж или документы при выезде из отеля администрация не имеет права.

И даже если администрация вызовет полицию, то, приехав на место, ее сотрудники просто возьмут объяснения у каждой стороны. При отсутствии признаков преступления, они не будут задерживать постояльца и заставлять его возмещать ущерб отелю. Если человек опаздывает на поезд или на самолет, он может и вовсе не дожидаться приезда полиции, добавила она.

Чтобы компенсировать ущерб, администрации отеля остается лишь обратиться с иском в суд, так как взыскать деньги с клиента возможно лишь при его доказанной вине в порче имущества. До суда дело доходит в единичных случаях - отели все же пытаются договориться с клиентом и часто прощают ущерб постояльцу, ведь, чтобы выиграть дело в суде, придется доказать его вину.

Обычно такие судебные процессы инициируются при значительной сумме ущерба - в сотни тысяч - и длятся как минимум полгода, резюмировала Первухина.

<https://realty.ria.ru/20220926/otel-1818095977.html>

Минфин напомнил, когда гостиницы могут получить освобождение от НДС

Гостиницы и учреждения, предоставляющие места для временного проживания, имеют право на льготу по НДС в отношении своих услуг.

Какие условия должны при этом выполняться? Минфин ответил на этот вопрос в письме от 29.09.2022 № СД-4-3/13001

Какие организации имеют право на льготу?

С 1 июля 2022 года реализация услуг по предоставлению мест для временного проживания в гостиницах и иных средствах размещения облагается НДС по налоговой ставке 0 %. Такие правила установлены подпунктом 19 пункта 1 статьи 164 Налогового кодекса.

Что понимается под понятием «гостиница и иные места размещения»?

Документ Письмо Федеральной налоговой службы от 08.06.2022 № СД-3-3/5996. «Гостиница – это средство размещения, в котором предоставляются

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

Фокус – Москва и столичный регион

гостиничные услуги и которое относится к одному из видов гостиниц, предусмотренных положением о классификации гостиниц, утв. постановлением Правительства от 18.11.2020 г. № 1860. Иные средства размещения – это имущественный комплекс, включающий в себя здание или часть здания, помещения, оборудование (и иное имущество) и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц. К примеру, хостел.

Если места для временного проживания предоставляет санаторий

Объекты санаторно-курортного лечения и отдыха поименованы отдельно от гостиниц и иных средств размещения, поэтому положения подп. 19 п. 1 ст. 164 НК РФ к услугам по проживанию, оказываемым санаториями, применить нельзя. Об этом Минфин России пишет в своем письме.

Документ Письмо Министерства финансов РФ от 22.07.2022 № 03-07-11/70924 Ведомство напоминает, что услуги по предоставлению мест для временного проживания, оказываемые санаторно-курортными, оздоровительными организациями путевками освобождаются от НДС на основании подп. 18 п. 3 ст. 149 НК РФ. Это означает, что должны быть оформлены соответствующие путевки. Если путевок не будет, оказанные услуги облагаются НДС по ставке 20 %.

<https://www.buhgalteria.ru/article/minfin-napomnil-kogda-gostinitsy-mogut-poluchit-osvobozhdenie-ot-nds>

Под Тулой снесут гостиницу и ресторан

В Туле суд признал загородный клуб «ЛевЪ» самовольной постройкой

Загородный клуб «ЛевЪ» (2 км от Ясной поляны), включающий в себя гостиницу и ресторан, должны снести по постановлению суда.

Все началось с судебного разбирательства между собственниками загородного клуба — Алексея Фатеева и Михаила Карапиры. В 2013 году мужчины заключили договор о совместном строительстве в поселке Лесной. Алексей Фатеев арендовал участок, строил гостиницу и ресторан, проводил коммуникации и собирал необходимые для ввода в эксплуатацию документы, Михаил Карапира — финансировал строительство. Право собственности они поделили поровну.

На участке, который был арендован, находились физкультурно-оздоровительный комплекс и бойлерная 1967 года постройки (на их месте как раз и был построен загородный клуб «ЛевЪ»). В 2015 году Алексей Фатеев обратился в Росреестр с просьбой изменить в документах наименования объектов — на «гостиницу» и «ресторан». Только вот указать в собственниках своего партнера по бизнесу Михаила Карапиру он, наверное, забыл и стал единоличным владельцем загородного клуба. Правда, через год мужчина передал половину имущества Александре Карапире (по нашей информации — супруге Михаила, прим. редакции).

В 2019 году Михаил Карапира обратился в суд с требованием признать право общей долевой собственности (то есть вернуть ему половину имущества) и внести соответствующие изменения в документы. Алексей Фатеев подал встречный иск, требуя признать договор о совместном строительстве недействительным. Мотивировал он это тем, что «размер вклада каждого из товарищей в договоре не определен, поскольку отсутствует срок его действия и срок осуществления строительства».

Через несколько месяцев рассмотрения гражданское дело было объединено с другим: прокуратура Центрального района Тулы потребовала признать гостиницу и ресторан самовольными постройками и снести их.

В первой половине 2019 года надзорный орган провел проверку и выяснил, что арендованный Алексеем Фатеевым участок используется с нарушением законодательства. Договор долгосрочной аренды был заключен в 2010 году с департаментом Тульской области по экологии и природным ресурсам. И Фатеев, как арендатор, должен был использовать участок для рекреационной деятельности, при этом сохранив природный ландшафт и водные объекты.

Строить на таких участках, конечно, можно, но только спортивные сооружения. Как было установлено прокуратурой, загородный клуб «ЛевЪ» к таковым не относится.

Кроме этого, арендную плату за участок в поселке Лесной Алексей Фатеев вносил нерегулярно: министерству природных ресурсов и экологии Тульской области он был должен порядка 450 тысяч рублей, включая пени за просроченные платежи. Таким образом, за многочисленные нарушения, в том числе и строительство новых объектов — гостиницы и ресторана — вместо ремонта уже имевшихся на участке, договор аренды с Алексеем Фатеевым был расторгнут.

О нарушениях лесного законодательства сообщил сам Алексей Фатеев. В декабре 2018 года он обратился в прокуратуру Центрального района и рассказал о незаконной предпринимательской деятельности, нарушениях противопожарной безопасности в загородном клубе «ЛевЪ».

Разбирательство длилось почти два года. В итоге суд частично удовлетворил требования Михаила Карапиры: Алексей Фатеев был лишен права собственности на половину имущества. Также частично были удовлетворены требования прокуратуры, и гостиница с рестораном были признаны самовольными постройками.

Решением суда в течение трех месяцев собственники должны были снести здания. В противном же случае это право предоставлялось министерству природных ресурсов и экологии Тульской области (а Фатеев и Карапира должны были возместить расходы за демонтажные работы).

До сих пор загородный клуб «ЛевЪ» находится на том же месте: его так и не снесли, хотя в октябре 2022 года на основании судебного акта был выдан исполнительный лист. Решение Центрального районного суда о признании гостиницы и ресторана самовольными постройками неоднократно пытались обжаловать, однако и Тульский областной суд, и Первый кассационный суд общей юрисдикции оставили решение о сносе без изменения.

Корреспондент «Тульской прессы» связался с Михаилом Карапирой. Комментировать ситуацию с загородным клубом «ЛевЪ» он не стал, посетовав на несправедливость законодательства. В министерстве природных ресурсов и экологии Тульской области также не стали комментировать решение о сносе.

<https://www.tulapressa.ru/2022/10/pod-tuloj-snesut-gostinicu-i-restoran/>

5. Гостиничный рынок за рубежом

В Испании власти выкупят отели, чтобы их закрыть

МОСКВА, 18 окт — РИА Новости. Власти Балеарских островов создают прецедент в мировой туристической индустрии: они планируют выкупить гостиницы низкой категории и закрывать их, сообщает АТОР.

В 2022 году на 1,2 миллиона жителей архипелага приходилось 625 тысяч коек в местах размещения, и это один из самых больших в мире показателей. В итоге летом на острова приезжает слишком много отдыхающих. В этом году на Балеарах даже появился термин — "туризм массового уничтожения".

Местные власти настроены решительно: они хотят уменьшить количество мест в самых дешевых отелях, которые выкупают в основном британская молодежь. От пьяных и антисоциальных выходок таких туристов страдает репутация курортов, отмечают чиновники.

В этом регионе Испании был принят новый закон о туризме, который ограничивает создание новых развлекательных учреждений, а также предусматривает ликвидацию почти 40 тысяч мест размещения. Среди них — отели категории в одну и две звезды, ночные бары и закусочные. Их выкупят у владельцев. На эти цели в бюджет заложено десять миллионов евро. Затем чиновники решат, закрыть их или перепрофилировать с помощью инвесторов в места отдыха более высокого уровня.

С помощью этой меры исполнительная власть намерена способствовать качественному обновлению туристического предложения в первую очередь на Ибице и Майорке.

<https://ria.ru/20221018/ispaniya-1824557096.html>

6. Интересное и полезное для отельеров

Велнес в отеле – где грань необходимого, разумного и достаточного

Отельеры напирают на велнес в первую очередь в борьбе за корпоративных клиентов.

Hotelier.pro продолжает подбирать для вас интересные – и достойные дискуссии - публикации известного международного портала Skift.com и одна из них вокруг вовлеченности отельеров в тему велнеса, в том числе в борьбе за корпоративные «ретриты».

Воистину, нет предела гостеприимству – придумывающего, в том числе, такие идеи, как «программы единения» и предлагающего все более и более причудливые духовные и материальные мероприятия. Лечение звуком, купание в лесу – вот лишь некоторые примеры того, что предлагают отели, дабы побудить бизнес проводить у них свои корпоративные одухотворяющие акции.

Ретриты – выездные мероприятия, предназначенные для того, чтобы компания собрала свою команду, зачастую теперь во многом состоящую из удаленщиков, для выработки духа товарищества. Что ж, раз у компаний высвобождаются средства от аренды офисов, то усилия отельеров претендовать на них вполне очевидны и понятны.

Велнес сегодня модное слово в среде отельеров. Оно стало одним из самых произносимых на выставке IMEX America - ключевой конференции для организаторов мероприятий и участников сегмента MICE – на американском континенте, отмечает Skift.

Действительно ли исцеление звуком и общение с пчелиным ульем, например, отвечает интересам гостей? Или это уже не гостеприимство (и велнес), а маркетинг, не знающий границ (и не видящий краев)?

«Многие отельеры стремятся внести пометку «велнес» в свои ценности и услуги и быть в тренде, - говорит Клаудия Унгер, консультант по корпоративным поездкам. – Но тут главное «не сорваться с катушек» в погоне за привлекательными предложениями для клиентов. Отельеры начинают пускаться во все тяжкие, чтобы заманить к себе корпоратов. Но купание в лесу, например, не обязательно должно быть групповым занятием. Да и простая 30-минутная прогулка по лесу может оказать положительное влияние на ум и настроение и без коллективного заплыва».

Консультант при этом указывает и на другую возможную тенденцию. Компании, владеющие офисными помещениями, могут начать переделывать простаивающие (освободившиеся) у них квадратные метры в гостиничные номера с тем, чтобы гибридный персонал мог, например, оставаться в офисе на ночь. Некоторые компании уже предоставляют душевые, места для сна и услуги прачечной для сотрудников, работающих допоздна.

Мир все еще пытается решить этот вопрос: как лучше всего работать? А владельцы / операторы квадратных метров ломают голову, как их лучше пристроит в сильно изменившемся мире!

Гостиничной индустрии, которая, как правило, медленно внедряет новые технологии и модели управления доходами, приходится в новом мире тяжело.

Тем не менее, в недавней публикации на Hotelier.pro отмечалось, что отели все чаще становятся «гибридными», поскольку владельцы объектов ожидают роста спроса на многофункциональную недвижимость со стороны корпоративных клиентов (см. ГИБРИДНЫЙ «КО»-БИЗНЕС – ТРЕНД В БУДУЩЕЕ?). Гибридная модель гостеприимства призвана обеспечивать более эффективное использование недвижимости.

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

Фокус – Москва и столичный регион

«Люди готовы больше времени проводить в отелях», - рассказывал в интервью Hotelier.pro генеральный директор УК WONE Hotels Дмитрий Мельников (см. статью).

Во время локдаунов и в 2021 году после пандемии многие стремились отдыхать (и жить) за городом. Но понемногу люди остыли от бегства и своей деурбанизации и начали постепенно – так или иначе - возвращаться в города. При этом люди хотят, чтобы и в городах были места, где они продолжали бы обретать и поддерживать физическую форму и ментальную гармонию. Отелям же «на роду написано» дарить людям уют и чувство благополучия. Такая «карма» не только прерогатива загородных отелей! Городские отели вполне в состоянии вписаться (и даже по мере сил и возможностей «оседлать») этот сильный и актуальный тренд – см. публикацию на Hotelier.pro ВЕЛНЕС В ГОРОДЕ - ИСТОРИЯ ДЛЯ ОТЕЛЬЕРОВ.

«Переосмысление городов вокруг велнеса - одна из самых захватывающих тенденций, возникших в результате пандемии, - полагает Сьюзи Эллис, генеральный директор Global Wellness Institute / Глобального института здоровья. - Города больше не состоят в основном из офисов и работы, а жителям и путешественникам открываются различные уникальные ценности, присущие мегаполису. Они ищут образ жизни, культуру, общение с людьми и, все чаще, хорошее самочувствие. Больше «городского велнеса» — это будущее, и это произойдет как в эконом-сегменте, так и в премиум-классе».

И совершенно логично, что кто-то из отельеров надеется, что вместо бизнес-тревэл, они могут получить такой корпоративный сегмент, как «бизнес-велнес».