

## **ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СОЗДАНИЯ ГОСТИНИЧНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ МАЛЫХ ФОРМ**

Гусева О.В. – магистр туризма, аспирант кафедры  
экономики и управления туризмом  
Одесского Государственного Экономического Университета,  
Украина

Сфера гостеприимства является одним из основных сегментов индустрии туризма. Ни одно путешествие не обходится без организации размещения туристов, будь то отдых в фешенебельном отеле или турпоход по горным тропам. Учитывать разнообразные потребности людей, их вкусы, привычки, национальные особенности, формы проведения досуга призвана разветвлённая система средств размещения туристов. Являясь отражением общемировых закономерностей, в течение последнего времени в Украине стала наблюдаться устойчивая тенденция развития малого гостиничного бизнеса.

Популярность данного явления состоит в том, что малый бизнес смягчает последствия структурных изменений в экономике, быстро адаптируется к изменяющимся требованиям рынка, вносит существенный вклад в региональное развитие, имеет способность к генерации и использованию технических и организационных нововведений. Органично связанный с крупным бизнесом, он является основой устойчивого развития страны и повышения конкурентоспособности ее экономики. Особая роль малому бизнесу отводится в развитии сферы услуг, которая служит своего рода индикатором оценки уровня развития экономики любой страны.

В сфере туризма малый гостиничный бизнес может успешно развиваться небольшими по емкости средствами размещения. В связи с тем, что предприятия гостиничного хозяйства можно классифицировать по такому критерию, как единоразовая вместимость, специалистами в сфере туризма выделяются крупные, средние и малые гостиничные предприятия. Однако в нормативно-правовых актах действующего украинского законодательства термина «малая гостиница» не существует, хотя в практике ведения отечественного гостиничного бизнеса он начал применяться несколько лет назад. Что касается зарубежного опыта, то гостиничные предприятия малых форм получили широкое распространение во всем мире.

В странах Европы малые отели не только прочно заняли свою нишу, но и стали одним из ключевых элементов гостиничной индустрии. Эволюция гостиничного бизнеса в Старом Свете привела к появлению эмпирической пропорции 3 : 2 в обслуживании клиентов крупными и малыми средствами размещения, т.е. большую часть (около 60%) постояльцев обслуживают большие гостиницы, а 40% туристопотока приходится на средства размещения малых форм.

В отношении структуры средств размещения по количеству гостиничных предприятий ситуация иная – в странах Европы большие отели составляют лишь 15 – 25% общего количества гостиничных предприятий, в то время как 75 – 85% приходится на малые мотели и отели семейного типа.

Эталоном в сегменте малых гостиниц считаются мини-гостиницы Франции, каждая из которых обладает уютом и уникальностью в сочетании с умеренными ценами. Все гостиницы этой страны подразделяются на шесть категорий (от 1 до 4\* «люкс» и некатегорийные). При этом размер гостиницы практически не оказывает влияния на категорию, так как потребитель получает отдельный номер, и только его оборудование и набор услуг являются критериями оценки [1, с. 62].

Наглядным примером также может служить одна из родоначальниц гостиничного бизнеса – Швейцария, львиная доля предприятий гостиничного хозяйства которой приходится

именно на малые гостиницы. Данное обстоятельство связано с историей создания гостиниц в этой стране и спецификой нации, умеющей хранить многовековые традиции [2, с. 47].

Примечателен опыт Великобритании, в которой малые предприятия гостиничного хозяйства являются существенным стимулом для развития отрасли и создания дополнительного количества рабочих мест. Среди британских средств размещения существует большой процент малых гостиничных предприятий, расположенных по всей стране. Так, гостевые, фермерские дома и маленькие придорожные отели (Inn) предоставляют услуги, объём которых соответствует уровню 1\*.

Ещё одним примером бурно развивающегося малого гостиничного бизнеса является Российская Федерация, в некоторых регионах которой отмечаются прогрессивные тенденции увеличения мощности гостиничного хозяйства за счёт вовлечения в данную сферу малоформатных средств размещения. Безусловными лидерами в деле развития малых гостиниц являются Краснодарский край и Санкт-Петербург [3, с. 167].

В Санкт-Петербурге, по данным Центра развития малых отелей за 2007 год, функционирует более 500 малых гостиниц с числом номеров от 2 до 40 (для сравнения: в Москве на сегодняшний день, действуют только 65 мини-гостиниц). Следует отметить, что в нормативных документах Ростуризма пока нет словосочетания «малая гостиница» или «малый отель», но вводится понятие – «гостиницы, мотели и пр. с количеством номеров менее 50» [3, с. 16]. При этом внутри российского гостиничного рынка условно сложились два определения: «малый отель», который определяется как гостиница, имеющая до 50 номеров, и «мини-отель» – до 10 номеров (в то время, как по российскому законодательству в сфере гостиничного хозяйства, к категории гостиниц относятся средства размещения, имеющие более 10 номеров). По данным Praktis Consulting&Brokerage, мини-гостиницы Санкт-Петербурга уже занимают долю в 20% в общем номерном фонде города, обслуживая 25-30% туристопотока [3, с. 19].

В Украине систематизация средств размещения осуществляется в рамках следующих нормативно-правовых документов: «Правила пользования гостиницами и аналогичными средствами размещения и предоставления гостиничных услуг» (2004 г.), «Порядок предоставления услуг по временному размещению (проживанию)» (2006 г.), «Правила обязательной сертификации услуг по временному размещению (проживанию)» (2007 г.), а также на основании трех национальных стандартов - ДСТУ 4268:2003 «Услуги туристические. Средства размещения. Общие требования», ДСТУ 4269:2003 «Услуги туристические. Классификация гостиниц», ДСТУ 4527:2006 «Услуги туристические. Средства размещения. Термины и определения».

Так, согласно «Порядку предоставления услуг по временному размещению (проживанию)», все средства размещения подразделяются на коллективные (вместимостью свыше 10 мест) и индивидуальные (до 9 мест включительно), в результате чего для каждой из двух групп выработан определенный механизм регистрации, функционирования, ведения налоговой, статистической и других видов отчетности [4].

Согласно ДСТУ 4268:2003 «Услуги туристические. Средства размещения. Общие требования» гостиница должна иметь вместимость от 7 и более номеров [5, с. 3], а в соответствии с ДСТУ 4527:2006 «Услуги туристические. Средства размещения. Термины и определения» были узаконены такие типы гостиниц, как, например, «агрогостиница», «акватель», «апарт-отель», «ботель», «флотель», «гостинично-офисный центр», «курортная гостиница», «мотель», «отель-люкс», «отель-резиденция», «палац-отель», «конгресс-отель», «хостел» и т.п. [6]. Однако термина «малая гостиница» (или «малый отель», «мини-отель») в украинском законодательстве не существует, как не существует требований, соблюдая которые владельцы или арендаторы малоформатных средств размещения могли бы внести весомый вклад в развитие туристического бизнеса нашей страны.

Тем не менее, в настоящее время во многих регионах Украины появляются гостиничные предприятия малых форм, которые успешно конкурируют с большими средствами размещения, так как могут предложить туристам более качественное, персонализированное обслуживание на фоне более низких цен. О росте популярности не узаконенных на официальном уровне малых отелей свидетельствует тот факт, что иностранный туристопоток в Украину на

протяжении последних лет постоянно увеличивается - с 6,4 млн прибытий в 2000 году до 23,1 млн в 2007 году, - а коэффициент загрузки средств размещения, по официальным данным, остаётся на крайне низком уровне - 29% [7]. Следовательно, преобладающее число как иностранных, так и внутренних туристов расселяется в частном секторе, представленном индивидуальными средствами размещения, или незарегистрированными в качестве СПД «малоформатными» гостиничными предприятиями, которые осуществляют свою деятельность без оформления разрешительных документов.

Следует отметить, что в Украине за последние несколько лет на региональном уровне инициировались некоторые попытки узаконить деятельность малых средств размещения туристов. Так, в 2003 году Министерством курортов и туризма АР Крым было принято «Положение о малых гостиницах, мотелях, пансионатах», которым вводилось понятие данных форм предприятий с ограничением их вместительности от 5 номеров до 100 мест [8].

Неурегулированность данного регионального нормативного документа с общегосударственным законодательством проявлялась в том, что для средств размещения в то время действовал межгосударственный ГОСТ 28681.4-95 «Туристско-экскурсионное обслуживание. Классификация гостиниц», адаптированный в Украине в качестве национального стандарта, в котором количество номеров в средстве размещения для отнесения его к типу «гостиницы» должно было быть на уровне 10 [9].

Создание и функционирование малых средств размещения туристов имеет ряд существенных преимуществ перед более крупными предприятиями гостиничного хозяйства. Например, реализация проектов малых отелей при не очень больших вложениях приносит значительные прибыли. Кроме того, новые малые гостиницы уже в первые годы работы имеют более высокий коэффициент загрузки номерного фонда. Рентабельность таких отелей составляет около 18 %, в то время как аналогичный показатель для больших отелей находится на уровне 8 - 10 %. Срок окупаемости малых гостиниц равняется примерно трем – пяти годам, а для гостиничных комплексов он составляет в среднем семь лет.

Одной из причин, по которой средства размещения малых форм стали активно внедряться на рынке гостиничных услуг, является возможность обустройства малой гостиницы в «старом» фонде, в результате чего отпадает необходимость строить новое здание, что очень важно при существующем дефиците мест под застройку. В качестве примеров можно отметить широкое распространение малых отелей в историческом центре Петербурга, развитие системы гостиниц «Парадорес» в замках и дворцах Испании и мн.др.

Кроме того, главной специфической чертой малой гостиницы, ее кардинальным отличием от крупных средств размещения, является персонификация обслуживания. Именно небольшое количество номеров позволяет уделять внимание каждому клиенту индивидуально. Создается тепло и атмосфера домашнего уюта, так как всех клиентов знают и помнят в лицо, любая просьба принимается к рассмотрению, любой каприз может быть выполнен. На все это не хватает ресурсов и времени в больших гостиницах. Именно поэтому VIP персоны предпочитают селиться в малых гостиницах [10].

Однако, несмотря на все преимущества создания малых гостиниц, в Украине существует ряд препятствий, которые тормозят развитие данного процесса.

На первом месте, несомненно, стоит отсутствие законодательной базы в области средств размещения малых форм. Вследствие этого происходит ограничение роста малых гостиниц, возникает проблема их взаимоотношений с контролирующими государственными органами, отсутствует система категоризации малых средств размещения, не обладающих минимально допустимым номерным фондом.

Немаловажной проблемой также является отсутствие системы обучения и повышения квалификации кадров в области управления и обслуживания малых средств размещения.

Несовершенство нормативно-правовой базы страны приводит к тому, что многие малоформатные гостиницы, обязанные проходить процедуру сертификации услуг размещения, не могут этого сделать, так как не соответствуют нормам и правилам, установленным в государственных стандартах исключительно для средних и крупных средств размещения. В результате наша страна из-за несбалансированной законодательной базы теряет большую

долю поступлений в бюджет, а малые гостиницы, в свою очередь, страдают от невозможности нормально функционировать.

В Украине также отсутствует недорогая эффективная система автоматизированного управления малыми средствами размещения; кроме того, нет возможности подключения малых гостиниц к системе online бронирования.

Подытоживая вышесказанное, следует отметить, что именно недостаточное внимание со стороны государственных организаций, ответственных за развитие туристического бизнеса в Украине, серьезно осложняет развитие малых средств размещения, получивших большое распространение во всем мире. Среди мероприятий, направленных на регулирование деятельности средств размещения малых форм, нам представляется возможным осуществить следующие:

1. Внести изменения в ДСТУ 4268:2003 «Услуги туристические. Средства размещения. Общие требования» и ДСТУ 4527:2006 «Услуги туристические. Средства размещения. Термины и определения».

Согласно рекомендациям Всемирной туристической организации (UNWTO), к категории малых принадлежат средства размещения общей вместимостью до 30 номеров [1, с. 37], но каждая страна на законодательном уровне самостоятельно регулирует данный критерий. Так, в США малыми гостиницами считаются средства размещения вместимостью до 150 номеров; аналогичная ситуация сложилась и в странах Азии. В европейских государствах к категории малых относятся те, которые имеют номерной фонд до 50 номеров включительно, при этом минимальное количество номеров может не оговариваться [3, с. 16; 19].

Следовательно, для упорядочивания деятельности малоформатных гостиниц в Украине необходимо предложить внести изменения в существующие национальные стандарты, в частности в ДСТУ 4527:2006 «Услуги туристические. Средства размещения. Термины и определения», так как именно в этом документе можно застандартизировать термин «Малые гостиницы». Мы рекомендуем определить «малую гостиницу» как средство размещения, которое содержит номерной фонд до 50 номеров, службу приема и другие службы, которые обеспечивают предоставление гостиничных услуг. На наш взгляд, целенаправленно не должно оговариваться ограничение в 7 номеров, так как в Украине существуют средства размещения менее 7 номеров, которые удовлетворяют всем требованиям, предъявляемым к малым гостиницам, предоставляя атмосферу домашнего уюта и индивидуальный подход к каждому клиенту. Кроме того, неэффективность данного определения можно проиллюстрировать следующими примерами: во-первых, средство размещения, которое имеет 5 двухместных номеров, теоретически может быть коллективным средством размещения, но не сможет называться гостиницей (более того, оно вообще не попадет ни в одну группу); во-вторых, средство размещения, которое имеет от 7 до 9 одноместных номеров, теоретически может быть индивидуальным средством размещения, что не дает ему права называться гостиницей. Указанный нонсенс необходимо преодолеть путем разработки соответствующих нормативно-правовых актов, в т.ч. регламентирующих деятельность малых гостиничных предприятий [11, с. 97-101].

2. Внести изменения в «Порядок предоставления услуг по временному размещению (проживанию)».

Согласно «Порядку предоставления услуг по временному размещению (проживанию)» гостиничные предприятия малых форм, имеющие вместимость до 10 мест и поэтому относящиеся к группе индивидуальных средств размещения, могут вести учет по упрощенной методике. Однако, хотя данный «Порядок» и позволяет многим малым средствам размещения легализовать свою деятельность при минимальном объеме документооборота, он не является выгодным для их владельцев или арендаторов, которые без получения статуса субъекта предпринимательской деятельности, вынуждены будут платить подоходный налог по ставке 15% от объема полученного дохода (что, как правило, больше оплаты по единому налогу, предусмотренному для субъектов предпринимательской деятельности), не имея при этом никаких гарантий в плане социального обеспечения, а также будут обязаны приглашать комиссию для сертификации услуг проживания, предоставленных туристам.

Также необходимо указать на тот факт, что ранее были приняты попытки привлечения инвесторов в данный бизнес путем упрощения налогообложения. Еще бывшая Гостурадминистрация Украины совместно с Министерством экономики разрабатывали закон, призванный способствовать привлечению внутренних и внешних инвестиций для строительства и реконструкции гостиниц. Инвестиционные проекты планировалось освободить от уплаты 20%-го налога на добавленную стоимость (НДС) на приобретение специального импортного оборудования, не производящегося в Украине. Также предлагалось снять НДС (т.е. ввести 0%-ю ставку) на строительные услуги по возведению санаторно-курортных объектов гостиничного хозяйства. Но, тем не менее, этот закон не был принят. Вместе с тем, данный вопрос повторно поднимался на туристической выставке «UITT-2008» (Киев, 26-28 марта 2008 года), в рамках которой проходил Международный бизнес-форум «Малые гостиницы и апартаменты в Украине». Мы принимали участие в данном мероприятии с целью расширения информированности о новейших тенденциях развития рынка малых гостиниц Украины и зарубежья. Исходя из докладов, сделанных на форуме ведущими специалистами туристической индустрии, можно сделать вывод, что закона о предоставлении налоговых льгот для сферы гостиничного и туристического бизнеса в ближайшее время не предвидется, что, на наш взгляд, является большим упущением.

3. Внести изменения в «Правила обязательной сертификации услуг по временному размещению (проживанию)».

Существует необходимость внести изменения в действующие «Правила обязательной сертификации услуг по временному размещению (проживанию)», а также во все национальные стандарты Украины, которые касаются средств размещения туристов, на основании четкого определения параметров отнесения средств размещения к категории малых гостиниц с целью упорядочивания комплекса требований к обслуживанию в них туристов. Так, существует явная проблема при прохождении процедуры сертификации средствами размещения малых форм – в ДСТУ 4268:2003 «Услуги туристические. Средства размещения. Общие требования» и ДСТУ 4269:2003 «Услуги туристические. Классификация гостиниц» содержатся требования о наличии отдельного входа в гостиницу, которая занимает часть здания. В случае с малыми гостиницами данное положение не всегда может быть применимо на практике, т.к. тенденцией последних лет является создание малых отелей посредством выкупа нескольких квартир с их последующим обустройством. Кроме того, в национальных стандартах есть отдельные ссылки на архитектурно-строительные нормы, правила пожарной безопасности и документы санитарно-эпидемиологического контроля, в связи с чем:

- согласно строительным нормам не всегда есть возможность выдержать параметры, необходимые для гостиничных предприятий – например, квадратуру номеров, санузлов, коридоров, рецепции и помещений общего назначения;
- правила пожарного контроля строго предписывают иметь в наличии два входа, необходимые в случае выполнения плана эвакуации при пожаре или других стихийных бедствиях, что также не представляется возможным, если малая гостиница будет размещена в выкупленной части жилого здания;
- нормы санитарно-эпидемиологического контроля, действующие в настоящее время, давно не обновлялись (с 1991 года) и до сих пор рассчитаны на пользование хлоркой и другими устаревшими средствами при уборке помещений, что также может явиться препятствием для оформления документации по сертификации малого отеля.

4. Внедрить действенную систему статистических наблюдений за рынком гостиничных услуг с помощью предоставления отчетов соответствующими средствами размещения не только структурным подразделениям органов государственной статистики, но также органам государственной исполнительной власти, ответственным за развитие туризма в Украине. Дело в том, что, согласно действующему законодательству, из трех форм отчетности - «1-ТУР», «1-отель» и «1-курорт» - только первая подается субъектами туристической деятельности соответствующим региональным органам туризма и в виде сводного отчета - Государственной службе туризма и курортов Украины, которая проводит необходимые исследования и обнародывает на официальном сайте полученную информацию. Две другие формы отчетности

подаются только органам государственной статистики, минуя тем самым государственные структуры, ответственные за развитие туризма в стране. В итоге, информация о курортах и отелях полностью отсутствует как для научного исследования, так и в виде подтверждения положительных или отрицательных тенденций развития туризма. Возникают трудности с оценкой вклада средств размещения в экономику государства, не представляется возможность провести аналитическую работу относительно разработки целесообразной программы развития туристической отрасли и сделать прогнозы на будущее.

5. Возобновить лицензирование гостиничной деятельности. На наш взгляд, существенной проблемой является отмена с 2004 года лицензирования деятельности средств размещения, в результате чего невозможно определить их общее количество. Отсутствие данной процедуры привело к тому, что обнаружить даже среди официально зарегистрированных субъектов предпринимательской деятельности владельцев или арендаторов средств размещения можно только путем собственного долговременного исследования. Таковое было проведено нами, в результате чего был выявлен внушительный процент полулегальных средств размещения.

6. Разработать методические рекомендации для стимулирования деятельности малых гостиниц на региональном уровне. Необходимо создавать не только общую программу развития туризма в регионе, но также и соответствующую Программу развития малых средств размещения, которая должна быть направлена на поддержку подобных предприятий. Следует отметить, что в Украине уже создан первый проект программы создания сети малых гостиниц, которая называется «Малые гостиницы Киева». Однако, несмотря на исключительную важность принятия подобного документа для отечественного туристического бизнеса, нельзя согласиться с некоторыми утверждениями в данном документе, такими как, например, определение малой гостиницы в качестве средства размещения, номерной фонд которого составляет до 100 номеров с численностью работающих не более 25 лиц. С нашей точки зрения, номерной фонд до 100 номеров никак не позволит создать уютную обстановку, а сотрудники в количестве 25 человек не смогут уделить персональное внимание каждому клиенту.

В заключение необходимо отметить, что в 2006 году в нашей стране была создана негосударственная «Ассоциация малых гостиниц и апартаментов Украины», которая призвана оказывать разноплановое содействие всем своим членам, в частности:

- организовывать их участие в профессиональных выставках, туристических салонах Украины, СНГ и за рубежом;
- способствовать их участию в конференциях, семинарах и «круглых столах» с представителями государственной власти, туристических фирм и СМИ;
- издавать единый каталог и справочники о членах и партнерах Ассоциации;
- проводить единую рекламную кампанию бренда;
- разрабатывать единый Интернет-сайт и центр онлайн-бронирования малых гостиниц Украины, которые являются членами Ассоциации;
- осуществлять проведение комплексного аудита мини-отелей или отдельных их служб, с разработкой предложений по улучшению их работы;
- предоставлять консультации по практическим вопросам сертификации и категоризации мини-отелей, в соответствии с требованиями украинского законодательства;
- заниматься подбором, обучением и повышением квалификации персонала малых отелей;
- вести поиск деловых партнеров;
- обеспечивать льготные условия договоров с поставщиками товаров и услуг для мини-отелей-членов Ассоциации и мн др.

Однако, в настоящее время многие проблемы малых гостиниц ещё не решены на законодательном уровне. Поэтому внесение предложенных нами изменений в нормативно-правовые акты Украины о туризме могут оказать существенное влияние на развитие гостиничных предприятий малых форм.

## Литература.

1. Сенин В.С. Организация международного туризма: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 400 с.
2. Байлик С.И. Гостиничное хозяйство. Организация, управление, обслуживание. Учеб. пособие: 2-е изд., перераб. и доп. – К.: Дакор, 2006. – 288 с.
3. Мусакин А.А. Малый отель: с чего начать, как преуспеть. Советы владельцам и управляющим. – СПб.: Питер, 2007. – 320 с.
4. Про порядок надання послуг з тимчасового розміщення (проживання). Затверджено постановою КМУ від 15.03.2006 р. № 297 // [www.tourism.gov.ua](http://www.tourism.gov.ua).
5. ДСТУ 4268:2003. Державний стандарт України. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Загальні вимоги. Видання офіційне. Розроблено Держтурадміністрацією спільно з ДП НДІ «Система», м. Львів. Введено в дію з 01.07.2004 р. – К.: Держспоживстандарт України, 2004. - 14 с.
6. ДСТУ 4527:2006. Державний стандарт України. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення. Видання офіційне. Розроблено Держтурадміністрацією спільно з ДП НДІ «Система», м. Львів. Введено в дію з 01.10.2006 р. – К.: Держспоживстандарт України, 2006. - 28 с.
7. Готелі та інші місця для короткотермінового проживання Одеської області (статистичний збірник). – Одеса: Головне управління статистики в Одеській області, 2007. – 73 с.
8. Положення про малі готелі, мотелі, пансіонати. Затверджено постановою Верховної Ради АР Крим від 19.03.2003 р. № 487-3/03 (зі змінами та доповненнями) // [www.tourism.crimea.ua](http://www.tourism.crimea.ua).
9. ДСТУ 4269:2003. Державний стандарт України. Послуги туристичні. Класифікація готелів. Видання офіційне. Розроблено Держтурадміністрацією спільно з ДП НДІ «Система», м. Львів. Введено в дію з 01.07.2004 р. – К.: Держспоживстандарт України, 2004. - 18 с.
10. Мусакин А. Мини-отели это не просто маленькие гостиницы // Гостиничный & Ресторанный бизнес. – 2007. - №1. – с. 56-57.
11. Галасюк С.С. "Розвиток малих форм підприємництва у готельному бізнесі"/ Вісник соціально-економічних досліджень: Зб. наук. праць. Вип. 30. – Одеса: ОДЕУ, 2008. – 430 с.