

ЧАСТНЫМ ИНВЕСТОРАМ ГРОЗЯТ ЗВЕЗДАМИ

СТРЕМЛЕНИЕ ВЛАСТЕЙ ЛЕГАЛИЗОВАТЬ ВСЕ ЕЩЕ «СЕРЫЙ» РЫНОК АРЕНДЫ ДОШЛО ДО АПАРТ-ОТЕЛЕЙ. В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ ВСЕ ОБЪЕКТЫ ДОЛЖНЫ БУДУТ ПРОЙТИ КЛАССИФИКАЦИЮ. В ПРОТИВНОМ СЛУЧАЕ СДАЧА АПАРТАМЕНТОВ В АРЕНДУ БУДЕТ ВНЕ ЗАКОНА. АГАТА МАРИНИНА

С 2019 года все объекты, предназначенные для временного проживания (а апарт-отели по закону являются именно средствами размещения), должны пройти процедуру классификации и получить сертификат соответствия. Без этих документов предоставлять услуги на законных основаниях не получится. Проигнорировавшие будут вынуждены платить штрафы или перепрофилироваться. Как рассказал генеральный директор компании «Вало-Сервис» и председатель экспертного совета по апартаментам РГУД Константин Сторожев, чтобы пройти сертификацию, в объекте должны быть заложены гостиничные технологии, обязательные для гостиниц: непересекающиеся маршруты грязного и чистого белья, продуктов и отходов, постояльцев и персонала, должны быть предусмотрены помещения для хранения инвентаря и оборудования, столовая и раздевалки для персонала и прочее. Кроме того, объект должен соответствовать требованиям безопасности, которые обычно предъявляются к гостиничным объектам. «Также при сертификации учитывается квалификация персонала, правильное оснащение номерного фонда, умение действовать в чрезвычайных ситуациях и прочее. В зависимости от звездности, на которую претендует отель, есть требования по организации питания. Например, для трех звезд нужно иметь на территории кафе, для четырех — ресторан», — отмечает Константин Сторожев. — В нашем проекте VALO профессиональная управляющая компания была привлечена еще на этапе проектирования, поэтому мы смогли заложить и ресторан, и все остальные необходимые технологические зоны. Многие застройщики привлекают управляющих уже в самом конце строительства, когда изменить проект и добавить ресторан или лобби уже невозможно».

С ним согласна управляющий директор центра развития недвижимости NAI Besar Ольга Шарыгина, которая подчеркивает, что апарт-отелям предстоит практически полностью отвечать стандартам классических гостиниц. Например, для трех- или четырехзвездных отелей необходимо кровное покрытие в холлах. «Предоставление апартментов в аренду квалифицируется как оказание услуг в рамках туристской деятельности, а предоставление гостиничных услуг без свидетельства о присвоении гостинице определенной категории повлечет за собой административную ответственность. К административной ответственности могут быть привлечены как управляющие компании, так и владельцы апартментов, предоставляющие их для проживания третьим лицам», — отмечает руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко. По словам старшего юриста практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Вероники Перфильевой, за нарушения предусмотрен штраф от 30 до 50 тыс. рублей для должностных лиц, от одной сороковой до одной двадцать пятой



ЮРИЙ МАРТЬЯНОВ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ АПАРТАМЕНТОВ В АРЕНДУ КВАЛИФИЦИРУЕТСЯ КАК ОКАЗАНИЕ УСЛУГ В РАМКАХ ТУРИСТСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, А ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ БЕЗ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ПРИСВОЕНИИ ГОСТИНИЦЕ ОПРЕДЕЛЕННОЙ КАТЕГОРИИ ПОВЛЕЧЕТ ЗА СОБОЙ АДМИНИСТРАТИВНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

совокупного размера суммы выручки для юридических лиц. При этом частные инвесторы, которые сдают апартменты без открытия юрлица, будут нести административную ответственность как компании. В случае предоставления апартментов в отсутствие необходимого свидетельства к административной ответственности может быть привлечена как управляющая компания, так и владелец апартментов, предоставляющий их для проживания третьим лицам. Если же объект сертифицирован, как поясняет Ольга Шарыгина, частные инвесторы будут вынуждены передать свои апартменты в управление профессиональным УК или получить «ключ» — аналог звезд в гостиницах, разработанный в новом законопроекте.

Исключить апартменты из сферы действия новых требований возможно в том случае, если они будут выделены в специальную категорию, не подлежащую обязательной классификации.

ЗАПУТАЛИСЬ В ПОНЯТИЯХ Усложняет процесс работы на новых условиях сохраняющаяся путаница в понятиях. До сих пор четкого определения сегмента апартментов и его классификации не существует. По словам Ольги Шарыгиной, традиционные апарт-отели проектируются по отельным нормам и практически соответствуют критериям гостиничных сетей. Таким проектам понадобятся только незначительные улучшения. Однако в сегменте апартментов с инвестиционной составляющей в Петербурге на сегодняшний день заявлено около пяти проектов, но как таковых апарт-отелей из них

только два. Остальные — это сервисные апартменты. Часть апарт-комплексов, построенных на данный момент, и вовсе, по сути, являются жилыми домами, только без социальной инфраструктуры, ведь на коммерческие площади требование об обязательном строительстве школ и детских садов не распространяется.

По данным Константина Сторожева, сейчас в Петербурге строится 37 апарт-комплексов, до конца года на рынок выйдет еще 15 объектов. Из них примерно 20 (строящихся и заявленных проектов) можно отнести к псевдожилью.

В связи с нововведениями частные инвесторы, которые приобрели юнит не в классическом апарт-отеле, могут оказаться в ситуации, когда сдавать эту недвижимость в аренду легально станет невозможно, так как объект не сможет получить сертификацию для этого вида деятельности. «По большому счету, жить там тоже нельзя: коммерческая недвижимость гостиничного типа, как апарт-отель, — не является жилой недвижимостью, согласно действующему законодательству предназначена она только для временного размещения людей и только при условии получения сертификата с подтверждением классности отеля», — говорит он.

УПРАВЛЯЮЩИЙ В ПОМОЩЬ Эксперты полагают, что все проблемы с неверным позиционированием и не оправдавшимися ожиданиями вкладчиков можно было бы решить еще на этапе проектирования при наличии развитой практики управления объектами со множеством собственников. Речь идет о привлечении управля-

ющей компании к разработке проекта на стадии проектирования. Однако в России такая практика применяется только в единичных случаях.

В отличие от управляющих компаний в многоквартирном жилом доме, УК в апарт-отеле — это прежде всего компания, работающая в индустрии гостеприимства. Специфика заключается в том, что, по сути, управлять приходится гостиницей, в которой у каждого номера может быть свой собственник. «Чтобы отель не превратился в набор разрозненных хостелов, необходима высококвалифицированная управляющая компания. Речь идет обо всем в совокупности: от единой концепции маркетинга, работы службы бронирования на всех профессиональных площадках, до централизованной службы по приему и размещению и управления номерным фондом», — считает Константин Сторожев.

Ольга Шарыгина подчеркивает, что управляющая компания в апарт-отеле должна обладать всеми навыками и профилями профессионального гостиничного оператора и при этом иметь технологические и профессиональные решения для взаимодействия с собственниками апартментов. Сейчас профессиональных УК на рынке Петербурга не так много — буквально два-три игрока, но с опытом управления объектов в гостиничном формате, ориентированном на краткосрочное размещение, пока только одна. «Большинство УК стараются перепрофилироваться в гостиничных операторов, но без опыта управления такими специфическими объектами первые год-два для них будут сложными», — заключает она. ■