

## **Илюшина О. РЫНОК МАЛЫХ ЧАСТНЫХ ГОСТИНИЦ В СЕКТОРЕ ТУРИСТСКИХ УСЛУГ РЕГИОНА БОЛЬШОЙ ЯЛТЫ**

### **Summary**

*Article is devoted to consideration of the following questions: to designate a place of small private hotels, motels, boarding houses in structure of a tourist complex, in economy of region, the state; to determine strategy of development of small private hotels, motels, boarding houses; to make offers on development of the legislative guidelines regulating activity, functioning of small private hotels, motels, boarding houses; to study necessity of assistance on the part of authorities of various levels of activity of small hotels, motels, boarding houses.*

**Постановка проблемы:** Развитие туризма – важное направление в повышении эффективности экономики Украины.

Необходимым условием развития туризма является эффективное функционирование гостиничной индустрии, приносящей около 60% всех доходов от туризма (приблизительно 6-8 % ВВП). Туристские потоки непосредственно зависят от состояния гостиничного сектора, качества и цены основных и дополнительных гостиничных услуг. К сожалению, развитие гостиничного бизнеса пока находится в «сонном» состоянии, практически во всех регионах. Изменение форм собственности гостиничных предприятий Украины совпало с резким снижением спроса на гостиничные места

Коэффициент использования номерного фонда в целом по Украине с 1995 по 1997 год снизился с 0,29 до 0,22, что свидетельствует о продолжающемся процессе снижения спроса на гостиничные услуги.

Современное гостиничное хозяйство Украины характеризуется сравнительно низким уровнем комфорта.

Количественный рост гостиничных цепей, их слияние и объединение ведет к определенному обезличиванию и стандартизованности обслуживания, что готовит почву для развития малых частных гостиниц, делающих ставку на их уникальность и неповторимость.

Специалисты считают, что прототипами гостиниц XXI в., где клиенты могут получить изысканное обслуживание. Именно уникальность малой гостиницы является главным инструментом рыночной экономической политики, обеспечит разнообразие предоставляемых услуг и повысит привлекательность отдыха, создаст конкурентные преимущества тем регионам государства, где данный вид гостиничного сектора получит наибольшее распространение и поддержку со стороны органов власти различного иерархического уровня.

**Анализ последних исследований:** Изучению гостиничного хозяйства, его истории, особенностям развития в разных странах, определению мировых тенденций развития посвящены работы многих отечественных и зарубежных авторов. Вместе с тем, недостаточно изучены вопросы в отношении частных малых гостиниц, не определено их место и значение как в современной гостиничной индустрии, так и в будущем национальном и мировом туризме.

Малые частные гостиницы сейчас мало изучены, при том, что они занимают существенно место в сфере гостеприимства, особенно на ЮБК, на территории Большой Ялты. Вышеуказанное предопределило проведение исследования, результаты которого отражены (описаны) в настоящей работе.

### **Целями настоящего исследования являются:**

- обозначить место малых частных гостиниц, мотелей, пансионатов в структуре курортно-туристического комплекса, в экономике региона, государства;
- определить стратегию развития малых частных гостиниц, мотелей, пансионатов;
- внести предложения по разработке нормативно-законодательных положений, регулирующих деятельность, функционирование малых частных гостиниц, мотелей, пансионатов;
- изучить необходимость содействия со стороны органов власти различных уровней деятельности малых гостиниц, мотелей, пансионатов.

### **Основное содержание:**

В XXI веке туризм во многих странах мира превратился в бурно развивающуюся отрасль народного хозяйства, является важнейшим мировым экономико-социальным явлением.

Экономически это обусловлено тем, что туризм стал крупным сектором экономики. Его доля во внутреннем валовом национальном продукте постоянно растет.

Социально это связано с превращением туризма в массовую и преобладающую форму активного отдыха, в важнейший путь совершенствования качества жизни.

Важнейшим элементом многогранного и сложного явления туризма является гостиничное хозяйство. Гостиничная индустрия приносит около 60 % всех доходов от туризма (около 6-8 % ВВП).

Для всего мира сейчас характерна глобализация рынка гостиничных услуг, образование крупных гостиничных цепей, концернов.

Вместе с тем, следует отметить, что на территории Украины проявляется совершенно противоположное явление в области гостиничной индустрии – это частные малые гостиницы, мотели, пансионаты. Появление частных малых гостиниц, мотелей, пансионатов является закономерным результатом процессов экономического развития Украины (Крыма, Большой Ялты).

В последние 2-3 года наблюдается настоящий бум строительства малых гостиниц.

Активное строительство небольших гостиниц, которое ведется в Крыму и в Сочи, свидетельствует о явном дефиците необходимого разнообразия услуг сферы гостеприимства. С возникновением «цивилизованного» частного сектора у туристов впервые за много лет появилась альтернатива: останавливаться в старых и весьма дорогих пансионатах, снимать комнату или же ехать в небольшой частный отель. Все больше людей отдают предпочтение именно последнему варианту. Дело в том, что в небольших частных

гостиницах помимо проживания предлагают индивидуальное – на заказ – питание, экскурсионные программы, а главное – более внимательное отношение к постояльцам. В результате спрос на частные гостиницы настолько возрос, что сейчас за сезон на курортах Крыма появляется от 50 до 100 частных гостиниц.

На сегодняшний день не существует строго определенных международных или национальных норм, классифицирующих средства размещения по их объему. На практике принято деление гостиниц на четыре крупные категории: малые гостиницы (до 150 номеров), средние (от 151 до 300 номеров), крупные (от 301 до 600 номеров) и гостиницы-гиганты (свыше 600 номеров).

Следует заметить, что в зависимости от страны цифры в скобках могут существенно различаться. Европа с ее тесными границами и скромными размерами являет разительный контраст с гигантоманией США, где никого не удивляют гостиницы на несколько тысяч номеров, теснящихся на побережье Майами, во Флориде или в Лас-Вегасе. Европейская малая гостиница, имеет, как правило, не более 50 номеров, в то время как ее американский аналог на 150 номеров считается совсем не большим заведением. В этом отношении Украина относится ближе к Европе. Определение малой гостиницы дано в «Положении о малых гостиницах, мотелях, пансионатах», утвержденного Постановлением ВР АРК от 19 марта 2003 года № 487-3/03. В соответствии с которым малая гостиница определена как домовладение гостиничного типа с числом койко-мест более 10, предназначенное для временного проживания граждан (независимо от места их постоянного проживания), в котором осуществляется хозяйственная деятельность по предоставлению гостиничных, туристических и других дополнительных услуг (средство размещения, не имеющее 10 номеров, гостиницей в Украине, РФ – не считается).

В структуре предприятий курортно-туристического комплекса Ялтинского региона гостиничный блок составляет 10%.

По состоянию на 01.01.04г. общее количество койко-мест гостиниц 271 942 шт, а койко-места частных гостиниц не учитываются в общей официальной структуре курортно-туристического комплекса Большой Ялты, впрочем, как и любого другого региона Крыма. Ориентировочно они составляют 10 тыс. – это 4% от всей коечности гостиничного фонда.

Интерес к малым формам организации гостиничного бизнеса определяется изменениями в поведении основных потребителей гостиничных услуг – туристов. Малые гостиницы легче адаптируются к каждому клиенту, создают атмосферу «дома вдали от дома», что не исключает привнесения в быт гостей национального колорита. Кроме того, малые отели, как правило, применяют более гибкую систему скидок и обращаются к клиенту дешевле, чем большие гостиницы аналогичного класса. Все это позволяет этим формам гостиничного бизнеса занять прочное положение на рынке разных стран, в том числе в Украине. Таким образом, появление малых гостиниц – ответ на возникший у туристов спрос на малые формы и домашний уют.

Существует мнение среди ведущих специалистов в области туризма, что туристический бизнес многих столиц мира держится на малых гостиницах. А они, в свою очередь, на постоянных клиентах. Людям, много путешествующим в силу профессиональных обязанностей, особенно нравится останавливаться в одном и том же месте, где все знают его и его привычки. Кроме того, в экономическом плане малые гостиницы менее зависимы от колебаний рынка, а значит, более живучи. Малые гостиницы особенно популярны в Лондоне и Париже, России.

Вместе с тем, имея небольшую вместимость, к тому же сезонность работы, гостиница, соответственно, имеет невысокие объемы продаж. Кроме того, в структуре оборота такой гостиницы существенно возрастает доля переменных издержек. Определенные трудности возникают у малых гостиниц в кадровой сфере, работающий здесь персонал должен быть «многопрофильным», чтобы отель оставался рентабельным. Участие в международных и межгосударственных туристских ярмарках – очень проблематично, что связано с высокой стоимостью такого, учитывая количество койко-мест.

Сталкиваются владельцы частных малых гостиниц и с недобросовестными турагентами и туроператорами, создающими отрицательный имидж частным малым гостиницам тем, что покупая предоставляемый пакет услуг у владельцев и директоров частных малых гостиниц, искусственно завышают их стоимость за счет увеличения предоставляемых услуг, которых не существует в действительности.

В туристской деятельности в настоящее время для ее дальнейшего успешного развития и приобретения конкурентных преимуществ, экономисты разработали несколько стратегий, среди которых следует особо выделить стратегию синергизма, наиболее приемлемую для малых гостиниц, мотелей, пансионатов.

Стратегия синергизма – получение конкурентных преимуществ за счет соединения нескольких компаний с целью совместного использования ресурсов, совместного опыта, маркетинговых разработок, управленческого опыта и т.д. Данная стратегия лежит в основе создания различных союзов, альянсов и прочих объединений.

Выходом из сложившейся ситуации для владельцев малых гостиниц, отелей, пансионатов, возможно объединение их в профессиональную ассоциацию. Сегодня владельцы мини-отелей живут в информационном вакууме и сталкиваются с одними и теми же проблемами. Пока развитие и становление каждого такого объекта идет исключительно методом проб и ошибок. Создание некоего пула, или другой организации – будет действенным шагом в решении существующих проблем для малых частных гостиниц, мотелей, пансионатов. А именно позволит:

- оградить от недобросовестных турагентов и туроператоров;
- повысить доверие со стороны потребителей;
- расширить спектр потребительских услуг;
- объединить усилия и средства для успешного продвижения собственного турпродукта.

Сегмент рынка малых отелей имеет определенные предпочтения со стороны части турпотока всем остальным. В связи с этим развитие малых форм предпринимательства, к которым смело можно отнести и

малые гостиницы, требует направленной поддержки со стороны органов центрального и местного управления. В свою очередь город заинтересован в создании и сохранении благополучного, доброжелательного собственного имиджа, так как новый сегмент гостиничного хозяйства является весомым в общей структуре курортно-туристского комплекса.

В связи с чем в рамках программы развития курортно-туристического комплекса Большой Ялты на 2004-2005 годы, следует особо отметить частные малые гостиницы, мотели, пансионаты, необходимо разработать критерии оценки качества услуг малых гостиниц и на основании проведенной оценки организовать выдачу муниципального сертификата качества, гарантирующего доброкачественность услуг, предлагаемых со стороны владельцев малых гостиниц, отелей, пансионатов.

В последние годы в Украине интенсивно формируется нормативно-правовая и организационно-экономическая база для развития туризма и его инфраструктуры. В 1995 г. принят Закон «О туризме», принят Закон Украины «Про внесення змін до Закону України "Про туризм"; создан Национальный совет по туризму. Кабинет Министров Украины принял ряд постановлений: "Про програму розвитку туризму в Україні до 2005 року № 702 от 28.06.1997р.", "Про комплексну програму соціально-економічного розвитку Великої Ялти як курорту загально-державного значення" № 9 от 05.01.98р., в 1999г. – "Про заходи подальшого розвитку туризму" и "Про утворення структурних підрозділів місцевих адміністрацій з питань туризму".

Изданы Указы Президента Украины «Про основні напрями розвитку туризму в Україні до 2010 року», Указ Президента Украины "Про заходи щодо розвитку курортної зони Великої Ялти" № 313/97 от 09.04.1997г.

Нормативно-законодательная база, регулирующая взаимоотношения владельцев малых частных гостиниц, мотелей, пансионатов и государства находится в стадии становления. В связи с чем, проведен анализ существующих малых форм гостиничного бизнеса, функционирующего в изучаемом регионе и предложен ряд мер, способствующих определению взаимоотношений между бюджетом и собственниками.

На территории Большой Ялты в настоящий момент находится около 150 частных домовладений, которые активно осуществляют предпринимательскую деятельность как частные малые гостиницы, мотели, пансионаты. Их условно можно разделить на три группы.

К первой группе относятся домовладения, владельцы которых получили патенты на сдачу квартир внаем и в соответствии с которыми перечисляют платежи в бюджет (количество номеров в данных домовладениях не превышает 6 шт.).

Ко второй группе относятся роскошные благоустроенные частные особняки и виллы. Для регулирования деятельности субъектов, владельцев домовладений относящихся ко второй группе предлагается установить стоимость патента на сдачу жилья в наем в размере 150 грн на одного человека в месяц (согласно действующему положению ВР АРК патент на сдачу жилья в наем на одного человека в месяц стоит 15 грн). Предлагаемый размер стоимости патента определяется исходя из сложившейся цены в высокий сезон на данный вид услуг - от 500 дол. за сутки проживания.

Третья группа это выкупленные корпуса предприятий курортно-рекреационного комплекса (санаториев, пансионатов и т.д.) частными лицами или строящиеся новые здания, которые используются как частные гостиницы, пансионаты и мотели. На сегодняшний день эта категория собственников не является объектом налогообложения. С целью пополнения государственного бюджета, регулирования их предпринимательской деятельности и привлечения их в рамки действующего законодательства предлагается принять следующие меры:

1. Все домовладения, попадающие под «Положение о частных малых гостиницах, мотелях, пансионатах», утвержденного Постановлением Верховной Радой АРК от 19.03.2003г. № 487-03/03 как частные малые гостиницы, мотели, пансионаты, должны быть зарегистрированы как субъекты предпринимательской деятельности (далее СПД).
2. За собственниками частных малых гостиниц, мотелей, пансионатов, зарегистрированных как СПД, должны быть сохранены тарифы коммунальных платежей как частных домовладений. Поскольку переход на деятельность в качестве СПД предполагает оплату коммунальных платежей по более высоким тарифам.
3. Обязать владельцев частных малых гостиниц, мотелей, пансионатов получить в исполкоме в установленной форме разрешение на открытие в начале курортного сезона для контроля и обеспечения безопасности предоставляемых ими услуг туристам.
4. К открытию курортного сезона, владельцев частных малых гостиниц, мотелей, пансионатов согласование со службами города производить бесплатно и по упрощенной схеме, учитывая малые размеры и особенности функционирования частных гостиниц, мотелей и пансионатов.
5. Ввести прогрессивный налог на недвижимое с физических лиц, не использующих свою частную собственность для сдачи внаем (подтверждением чего служит патент на осуществление данного вида деятельности или регистрация домовладельцев (физических лиц) как СПД), предусмотрев необлагаемые метражи не менее 50 кв.м. на человека. Этот налог должен предусматривать сезонность деятельности и по размеру значительно превышать платежи в бюджет физического лица, зарегистрированного как СПД.
6. Внести изменения в «Положение о малых гостиницах, мотелях, пансионатах», утвержденных Постановлением ВР АРК от 19.03.2003г. № 487-3/03 в части «2. Определение терминов» и использовать следующие :

Малая гостиница – домовладение гостиничного типа с числом номеров от 6 до 50, предназначенное для временного проживания граждан (независимо от места их постоянного проживания), в котором осуществляется хозяйственная деятельность по предоставлению гостиничных, туристических и других доп. услуг.

Малый мотель - домовладение гостиничного типа, расположенное вблизи автомобильной дороги, специализированный объект гостиничного типа с числом номеров от 6 до 50, предназначенный временного проживания граждан (независимо от места их постоянного проживания), в котором осуществляется хозяйственная деятельность по предоставлению гостиничных, туристических и других дополнительных услуг, в том числе для автотуристов, включая стоянку, техническое обслуживание и ремонт автомобилей.

Малый пансионат - домовладение гостиничного типа с числом номеров от 6 до 50, предназначенное для отдыха и оздоровления граждан на курорте или в другой рекреационной зоне, в котором осуществляется хозяйственная деятельность по предоставлению гостиничных, туристических и других дополнительных услуг.

Для действенного выполнения и контроля по выполнению вышеуказанных мероприятий необходимо:

1. Предоставить полномочия общегородской комиссии местных органов власти, в случае недопущения их к частному домовладению, самостоятельно определять статус данного строения как частных малых гостиниц, moteley, пансионатов косвенным путем с составлением акта.

2. Определить санкции к домовладельцам, нарушающим «Положение о частных малых гостиниц, moteley, пансионатах», утвержденного Постановлением Верховной Рады АРК от 19 марта 2003 г. № 487-3/03.

3. Поручить Госстрою Украины разработать строительные нормы и правила для определения малых частных гостиниц, moteley, пансионатов на стадии утверждения проекта домовладения местными органами архитектуры. Тем самым определить целевое использование выделенной земли – либо как частное домовладение либо как мини гостиница, мотель или пансионат, в соответствии с «Земельным кодексом» Украины.

Решением исполкома Ялтинского городского совета № 993 от 24 июня 2004 года, 43 домовладениям присвоен статус малых гостиниц, moteley, пансионатов, домовладельцы заключили договора с исполкомом и получили разрешение на взимание сбора на развитие рекреационного комплекса в АРК, из них 19 собственников домовладений сами официально зарегистрировались, как малые гостиницы.

Проведенный анализ нового сегмента рынка услуг гостеприимства показывает, что:

1. Малые частные гостиницы, moteley, пансионаты – существенная часть курортно-туристического комплекса, которому отдает предпочтение определенный сегмент туристов. В перспективе частные гостиницы и пансионаты станут одним из основных видов размещения для туристов.

2. Использование стратегии синергизма – наиболее приемлемая для дальнейшего развития малых частных гостиниц, moteley, пансионатов.

3. Взаимоотношения между владельцами частных малых гостиниц и государством требуют разработки нормативно-законодательной базы.

4. Оказание содействия со стороны органов центрального и местного самоуправления – важное условие развития данной части гостиничной индустрии региона.

#### Источники и литература

1. Байлик С.И. Гостиничное хозяйство. Проблемы перспективы, сертификация. – К.: ВИРА – Р, 2001. – 208 с.
2. Менеджмент туризма. Туризм как вид деятельности: учебник / И.В. Зорин, Т.П. Каверина, В.А. Квартальнов и др. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 228 с.
3. О внесении изменений в Закон Украины «О туризме» // Налоги и бухгалтерский учет. – 2004. – № 1-2 (663-664). – С.3-19.
4. Папирян Г.А. Менеджмент в индустрии гостеприимства: (отели и рестораны) – М.: ОАО «НПО «Издво «Экономика», 2000. – 207 с.
5. Кабушкин Н.И., Бондаренко Г.А. Менеджмент гостиниц и ресторанов: Учебное пособие. – 2-е изд. – Мн.: Новое знание, 2001. – 216 с.
6. Положение о малых гостиницах, moteley, пансионатах, утвержденное Постановлением ВР АРК от 19 марта 2003 года № 487-3/03.
7. Уніфіковані технології готельних послуг: Навч. посіб./ За ред. проф. В.К. Федорченка; Л.Г. Лук'янова, Т.Т. Дорошенко, І.М. Мініч. – К.: Вища шк., 2001. – 237 с.

#### Желудковский Е.

### ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ФАКУЛЬТЕТА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА В МЕЖДУНАРОДНОМ ПРОЕКТЕ

#### Summary

*In this article cited the data on development of faculty of economy and management of the Crimean state humanitarian institute during participation of institute in International project Tempus-tacis N°CD-JEP-22044-2001/UKR management des organisations et gestion des ressources humaines en Crimée 15 April 2002-14 April 2005 «Management of the organizations and management of human resources in Crimea».*

Постановка проблемы: Активная интеграция образования Украины в систему образования Европейской сообщество выставляет ряд требований пересмотра сложившейся практики организации учебного процесса. Внедрение новых стандартов требует и соответствующей подготовки преподавательского состава. Необходим наглядный опыт работы преподавателя на занятиях в аудиториях, его организаторской деятельности в направлениях самостоятельной работе студентов и пр. Здесь особую роль должны зани-