

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОГО КОМПЛЕКСА НА СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

А.В. Кучумов¹, Е.В. Печерица², А.В. Чайковская³

^{1,2}Санкт-Петербургский государственный экономический университет

³Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна

Рассматривается проблема застройки и продажи в качестве апартаментов сельских территорий Курортного района города Санкт-Петербурга, имеющих в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга статус «зоны рекреационного назначения – объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, дачного фонда с включением объектов инженерной инфраструктуры». Цель статьи состоит в обосновании незаконности застройки и продажи в качестве апартаментов зон рекреационного назначения. Предлагается уточнение правового статуса апартаментов, что позволит более четко определить потребительские свойства и экономические характеристики данных объектов для покупателей, и будет способствовать созданию эффективной модели обеспечения целевого использования и развития зон рекреационного назначения.

Ключевые слова: *гостиничный бизнес, апартаменты, туристско-рекреационный комплекс, Курортный район Санкт-Петербурга.*

Курортный район города Санкт-Петербурга расположился вдоль побережья Финского залива на 45 км, при ширине 6–8 км.

В состав Курортного района входят два малых города – Сестрорецк и Зеленогорск, а также поселки: Белоостров, Комарово, Молодежное, Песочный, Репино, Серово, Смолячково, Солнечное, Ушково [1].

Курортная и туристско-рекреационная направленность развития данных территорий, складывавшаяся годами, привлекают для массового отдыха, занятий спортом, оздоровления и туризма не только жителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, но и всех регионов РФ и зарубежья.

На сельских территориях Курортного района исторически происходило развитие трех видов туризма:

- санаторно-курортного, сопровождавшегося оказанием услуг медицинского характера;
- культурного;
- природного.

Начиная с названия, у Курортного района имеются все предпосылки для организации на этой территории центра оказания санаторно-курортных услуг. Уже сейчас во многих санаторно-курортных учреждениях многопрофильная высокотехнологичная медицина существует наряду с развитой санаторно-курортной сетью и реабилитационными центрами.

Исторически на территории Курортного района города Санкт-Петербурга формировался уникальный туристско-рекреационный кластер, включающий в себя многочисленные организации здравоохранения, в которых оказывается большинство диагностических и лечебных процедур, существующих в настоящее время, начиная от операций при сердечно-сосудистых и онкологических заболеваниях до санаторно-курортного лечения и реабилитации.

На сегодняшний день на территории района действует более сорока учреждений санаторно-курортного комплекса. Наиболее крупные из них: «Белые ночи», «Дюны», «Северная Ривьера», «Сестрорецкий Курорт»; детские санатории – «Солнечное», «Жемчужина», реабилитационный центр «Детские Дюны».

В последние несколько лет Курортный район активно застраивается частными апартаментами на месте исторически общедоступных санаториев. Возникает проблема застройки и продажи в качестве апартаментов территории «Сестрорецкого курорта», санатория «Дюны», функционирующих более трех десятков лет, и это не единичные примеры.

Сельские территории Курортного района Санкт-Петербурга, имеющие статус рекреационного назначения, которые в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга[9] являются «...зонами рекреационного назначения – объектами туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, дачного фонда с включением объектов инженерной инфраструктуры» в наибольшей степени страдают от постройки апарт-отелей, поскольку ранее были предназначены для строительства объектов санаторно-курортного назначения или объектов туризма и гостиничного бизнеса. Примерами являются:

– комплекс «Светлый мир внутри» на месте пансионата «Дюны», застройщик SevenSunsDevelopment – инвестиционно-строительная компания, которому службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ООО «БАСФОР» в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдано разрешение от 02.06.2015 № 78-010-0254-2015 на строительство санаторно-курортного учреждения по адресу Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, дом 1, литера А, со сроком действия до 02.07.2017 [6];

- апарт-комплексы «Crystal», застройщик «AprioriDevelopmentGroup», поселок Репино, Приморское шоссе, д. 424, литера А, на берегу Финского залива, разрешение СГСНиЭ № 78-14826.4 с-2007 от 26.10.2010 г. (выдано взамен разрешения СГСНиЭ № 78-14826.3 с-2007 от 01.04.2009 г.) сроком до 31 декабря 2011 года, в проектной декларации указано – «Проект предполагает возведение на расположенном в непосредственной близости к Финскому заливу участке развлекательного комплекса с гостиницей высотой 7 этажей», «Количество номеров: 96» [7];

– комплекс «Русские сезоны», застройщик группа RBI, на территории санатория «Сестрорецкий Курорт» (поселок Курорт), г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 2, литера А, в соответствии с Проектной декларацией в редакции от 07.05.2018 вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости: нежилое здание – Корпуса 1,2 [8],

Лесной корпус – вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – нежилое здание (Проектная декларация в редакции от 24.08.2018);

– жилой комплекс «Первая Линия», в соответствии с проектной декларацией застройщиком является ООО «АНТАРЕС–Стройинвест», между поселком Комарово и Зеленогорском, по адресу г. Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, участок 2, (юго-западнее пересечения со Спортивной улицей), цель проекта строительства – строительство многофункционального медицинского и оздоровительного центра, включающего в себя 4 четырехэтажных здания оздоровительных корпусов, имеющих в своем составе «номера для проживания»[10].

В табл. 1 рассмотрены преимущества и недостатки покупки апартаментов на сельских территориях Курортного района города Санкт-Петербурга.

Т а б л и ц а 1

«Плюсы» и «минусы» покупки апартаментов в Курортном районе

Плюсы	Минусы
близость к Финскому заливу	многие из застроенных территорий частично или полностью утрачивают свою рекреационную ценность – для постройки апартаментов вырубаются деревья и кустарники
чистый воздух	невозможность прописаться
более выгодная цена за кв. метр, чем в классических квартирах	налоги платятся как за коммерческое помещение, то есть выше, чем за аналогичное по площади жилье
	законы, касающиеся жилья, на апартаменты не распространяются
	значительная часть зеленых насаждений, ради которых покупается загородная недвижимость, уничтожается в ходе строительства
	напряженный дорожный трафик вдоль Приморского шоссе и вид на оживленное шоссе из некоторых апартаментов
	многочисленные соседи по апартаментам делают загородный отдых не настолько уединенным, каким он представляется покупателям в рекламных проспектах
	застройщик не обязан обеспечивать инфраструктуру (школы, поликлиники, детские сады и т.д.)

Выгоды для застройщиков при этом очевидны. Отчасти они вытекают из минусов для покупателя, перечисленных выше. В дополнение можно отметить, что апартаменты можно строить там, где по закону нельзя строить обычное жилье.

В нормативно-правовых актах, регулирующих предоставление гостиничных и туристских услуг, статус апартаментов регламентируется как категория номера.

Так, согласно Приказу Минкультуры России от 11.07.2014 N 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями», апартаментами

является номер в средстве размещения площадью не менее 40 кв. м, состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой/и спальни) с кухонным уголком, при этом «апартамент» отнесен к «высшей категории» наряду с такими номерами, как, например, «сюит» и «люкс» [2].

В соответствии с Приложением Е Постановления Госстандарта РФ от 26.09.2001 N 82 «О создании и государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг гостиниц и других средств размещения» на категорию», «апартамент» – это номер в средстве размещения, состоящий из нескольких комнат, одна из которых имеет кухонное оборудование [3].

В п. 2.7 ГОСТ Р 51185-2008 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования» (утв. Приказом Ростехрегулирования от 18.12.2008 N 518-ст, утратил силу), сказано, что апартамент — это номер, состоящий из нескольких жилых комнат, включающий в себя спальное место и отдельное помещение с кухонным уголком, предназначенное для приготовления пищи и отдыха. К этой категории относятся номера, состоящие из двух и более жилых комнат (гостиной/столовой и спальни), имеющие кухонное оборудование [4].

Проанализировав данные документы, становится очевидно, что апартаменты никак не могут являться жилым помещением и предназначены только для временного проживания граждан, так как расположены в средстве размещения, к которым в соответствии с нормативно-правовым актом [4] относятся «помещения, используемые организациями различных организационно-правовых форм и индивидуальными предпринимателями для предоставления услуг размещения».

В соответствии же со статьей 16 «Виды жилых помещений» «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018) [5] к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Авторы исследования отмечают, что Жилищный кодекс РФ не называет апартаменты в качестве разновидности жилых помещений, однако и четкого указания на то, что апартаменты нежилыми помещениями не являются, в рассмотренном законодательстве нет.

Резюмируя данное исследование, авторы предлагают внести изменения и дополнения в статью 16 Жилищного кодекса РФ формулировкой: «к жилым помещениям не относятся апартаменты», это позволит избежать вольного или невольного введения в заблуждение покупателей данного вида недвижимости.

Это будет способствовать также формированию уникального туристско-рекреационного кластера, включающего в себя многочисленные организации здравоохранения, в которых оказывается большое количество разнообразных диагностических и лечебных процедур, а также развитие на территории Курортного района Центра оказания санаторно-курортных услуг.

Список литературы

1. Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга. URL: https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg_kurort/information/ (дата обращения 15.09.2018).
2. Приказ Министерства культуры РФ от 11 июля 2014г. N1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» Система ГАРАНТ: URL: <http://base.garant.ru/70843354/#ixzz5VG7strhx>(дата обращения 15.09.2018).
3. Постановление Госстандарта РФ от 26.09.2001 N 82 "О создании и государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг гостиниц и других средств размещения на категорию. Росс ru.0001.03УГ00". URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69664/ (дата обращения 16.09.2018).
4. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51185-2008 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования» (утв. и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 18 декабря 2008 г. N 518-ст) (утратил силу). Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/195596/#ixzz5VG9xaqE2> (дата обращения 13.09.2018).
5. Жилищный кодекс (ЖК РФ). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/f16d45e5c8bb20c8d52d7802c9d09c82e4985913/ (дата обращения 15.09.2018).
6. Официальный сайт квартала «Светлый мир «Внутри...»URL: https://mirvnutri.ru/system/fancy_docs_uploader/docs/docs/000/000/062/original/%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE.pdf?1517210663 (дата обращения 15.09.2018).
7. Новострой СПб. URL: https://www.novostroy-spb.ru/baza/zhk_crystal_kristall (дата обращения 15.09.2018).
8. Официальный сайт группы RBI. URL: <https://www.rbi.ru/upload/kelnic.objects/9cf/9cf77509694f18da7eeb5ad657594b2f.pdf>
9. Правительство Санкт-Петербурга. Постановление. от 21 июня 2016 года N 524О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербург а(с изменениями на 28 июня 2018 года). URL: <http://docs.cntd.ru/document/456007157> (дата обращения 29.10.2018).
10. Первая линия. http://komarovo1.ru/public/documents/pd_30.10.2017.pdf (дата обращения 29.10.2018).

**THE PROBLEMS OF TOURISM AND RECREATIONAL COMPLEX
DEVELOPMENT ON RURAL TERRITORIES OF SAINT-PETERSBURG
KURORTNIY DISTRICT**

A.V. Kuchumov¹, E.V. Pecheritsa², A.V. Chaikovskaya³

The article considers the problem of housing development and sale of apartments built on rural territories of Saint-Petersburg Kurortniy district which have the status of recreational area. The authors highlight the illegality of housing development on these territories. The article offers to specify the legal status of the apartments that help to legibly define consumer properties and economic characteristics of such objects and enable to develop effective model of recreational area utilization.

Keywords: *hotel business, apartments, tourist and recreation complex, Kurortniy district of St. Petersburg*

Об авторах:

КУЧУМОВ А.В. – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономики и управления в сфере услуг, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, e-mail: arturspb1@yandex.ru

ПЕЧЕРИЦА Е.В. – кандидат социологических наук, доцент кафедры экономической безопасности, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, e-mail: helene8@yandex.ru

ЧАЙКОВСКАЯ Александра Владимировна – кандидат экономических наук, доцент, Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна», Балтийская академия туризма и предпринимательства, e-mail: Sasha_chaikovska@list.ru

About the authors:

KUCHUMOV A.V. – candidate of economic Sciences, associate Professor of Economics and management in the service sector, St. Petersburg state University of Economics, e-mail: arturspb1@yandex.ru

PECHERITSA E.V. – PhD in sociology, associate Professor of the Department of economic security, St. Petersburg state University of Economics, e-mail: helene8@yandex.ru

CHAIKOVSKAYA Aleksandra Vladimirovna – candidate of economic Sciences, associate Professor, St. Petersburg state University of industrial technologies and design, Baltic Academy of tourism and entrepreneurship, e-mail: Sasha_chaikovska@list.ru

References

1. Oficial'nyj sajt Administracii Sankt-Peterburga. URL: https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg_kurort/information/ (data obrashcheniya 15.09.2018).

2. Приказ Министерства культуры РФ от 11 июля 2014г. N1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» Система GARANT: URL: <http://base.garant.ru/70843354/#ixzz5VG7strhx>(дата обращения 15.09.2018).
3. Постановление Госстандарта РФ от 26.09.2001 N 82 "О создании и государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг гостиниц и других средств размещения на категорию. Росс ru.0001.03UG00". URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69664/ (дата обращения 16.09.2018).
4. Национальный стандарт РФ GOST R 51185-2008 «Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования» (утв. и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 18 декабря 2008 г. N 518-ст) (утратил силу). Система GARANT: <http://base.garant.ru/195596/#ixzz5VG9xaqE2> (дата обращения 13.09.2018).
5. ЗHилищный кодекс (ЗHK РФ). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/f16d45e5c8bb20c8d52d7802c9d09c82e4985913/ (дата обращения 15.09.2018).
6. Официальный сайт квартала «Светлый мир «Внутри...»URL: https://mirvnutri.ru/system/fancy_docs_uploader/docs/docs/000/000/062/original/%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE.pdf?1517210663 (дата обращения 15.09.2018).
7. Новострой SPB. URL: https://www.novostroy-spb.ru/baza/zhk_crystal_kristall (дата обращения 15.09.2018).
8. Официальный сайт группы RBI. URL: <https://www.rbi.ru/upload/kelnic.objects/9cf/9cf77509694f18da7eeb5ad657594b2f.pdf>
9. Правительcтво Санкт-Петербурга. Постановление. от 21 июня 2016 года N 524O Правилah землепол'зованиya и заcтройки Санкт-Петербург a(s изменениyami на 28 июня 2018 года). URL: <http://docs.cntd.ru/document/456007157> (дата обращения 29.10.2018).
10. Первая линия. http://komarovo1.ru/public/documents/pd_30.10.2017.pdf (дата обращения 29.10.2018).