

*Стрельцова Алина Дмитриевна, студент*

*ФГБОУ ВО «Петрозаводский государственный университет»*

*Кравцова Татьяна Сергеевна, преподаватель*

*ФГБОУ ВО «Петрозаводский государственный университет», аспирант,*

*ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»*

## **ПРОЕКТИРОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ В ОБЪЕКТ КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ**

**Аннотация:** Согласно профстандарту обучающиеся по направлению подготовки бакалавриата «Гостиничное дело» после окончания вуза могут возглавлять гостиничные предприятия. Навыки, полученные после вуза, позволяют открыть собственное гостиничное предприятие.

**Ключевые слова:** аренда помещений, гостиница, квартира.

**Abstract:** According to the professional standard, students in the bachelor's degree program "Hospitality" after graduation can head hotel enterprises. The skills acquired after the university allow you to open your own hotel business.

**Key words:** rent of premises, hotel, apartment.

Получить навыки планирования объекта краткосрочной аренды можно в учебной дисциплине «Управление номерным фондом». Так, для обучающихся разрабатывается алгоритм проектирования. В статье представлен алгоритм и пример работы обучающегося.

Первый блок работы состоит в выборе площадки. Учащиеся работают с кадастровой картой (рис.1), планировкой помещения и его экспликацией.

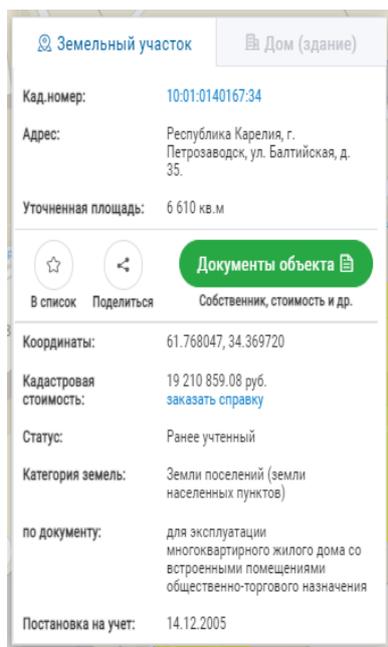


Рис. 1. Фрагмент кадастровой карты

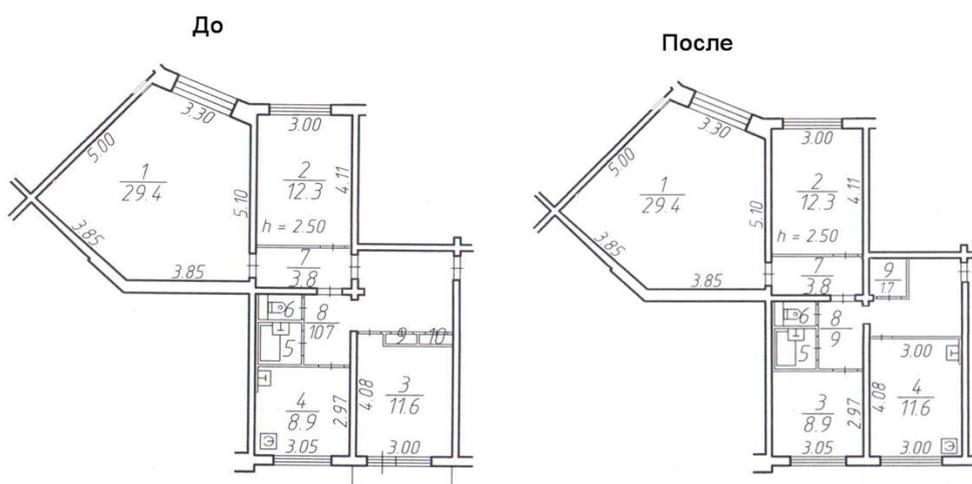


Рис. 2. Планировка помещения

Экспликация:

1. Комната двухместная (29.4 м<sup>2</sup>)
2. Комната (12.3 м<sup>2</sup>)
3. Комната (8.9 м<sup>2</sup>)
4. Кухня (11.6 м<sup>2</sup>)
5. Ванная (2.0 м<sup>2</sup>)

- 6. Туалет (0.8 м2)
  - 7. Коридор (3.8 м2)
  - 8. Прихожая (9 м2)
  - 9. Помещение для хранения вещей (1.7 м2)
- Итого: 79.5 м2

Во втором разделе проекта решается принципиальное назначение объекта – будет ли он гостиницей или его нужно сдавать в аренду в качестве объекта краткосрочной аренды. Обучающиеся изучают нормативные документы и на основе этого формируют будущий проект.

1. Постановление от 24.12.2020 №44 Об утверждении санитарных правил СП 2.1.3678 - 20 «Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг» [2].

2. Постановление от 28.01.2021 №3 Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий» [3].

3. Постановление от 28.01.2021 №4 Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 3.3686-21 «Санитарно-эпидемиологические требования по профилактике инфекционных болезней» [4].

4. Приказ от 30.12.2020 №922/пр Об утверждении СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования» [1].

В примере из работы студента, объект подходит лишь для сдачи в аренду.

В следующем разделе необходимо было расставить мебель и оборудование, а также представить списком ряд мебели и оборудования для объекта.

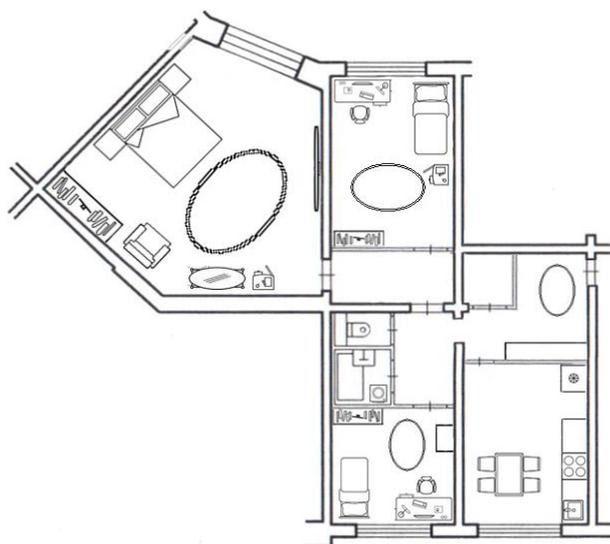


Рис. 3. План расположения мебели

Список мебели для квартиры:

1. Кровать двуспальная 1,3х2 м – 1 шт.
2. Кровать односпальная 0,7х2 м – 2 шт.
3. Ковёр 2х3,5 м – 1 шт.
4. Ковёр 2х1 м – 1 шт.
5. Ковёр 1,5х1 м – 2 шт.
6. Стол письменный 0,7х0,8х0,6 м – 2 шт.
7. Стол кухонный 0,8х1,2х0,7 м – 1 шт.
8. Стул офисный – 2 шт.
9. Стул кухонный – 4 шт.
10. Стол журнальный 1х1х0,5 – 1 шт.
11. Шкаф 2х2х0,5 м – 1 шт.
12. Шкаф 1,5х2х0,4 м – 2 шт.
13. Шкаф 2х3х0,5 м – 1 шт.
14. Тумбочка 0,5х0,5х0,5 м – 5 шт.
15. Телевизор 1,2х1х0,05 м – 1 шт.
16. Кресло – 1 шт.
17. Туалет – 1 шт.

18. Ванна 0,5x1,7x0,7 м – 1 шт.
19. Раковина – 2 шт.
20. Стиральная машина – 1 шт.
21. Плита – 1 шт.
22. Холодильник 0,5x2x0,5 м – 1 шт.

Дополнительное оборудование:

1. WiFi роутер – 1 шт.
2. Кондиционер настенный 5.28 кВт – 1 шт.
3. Фен профессиональный 1900-2200 Вт – 2 шт.
4. Светильник на потолок 1,2\*0,1\*0,8 м – 11 шт.
5. Светильник настенный 0,5\*0,5\*0,2 м – 2 шт.
6. Светильник на потолок 0,2\*0,2\*0,2 – 2 шт.
7. Робот пылесос 3200 мА\*ч 33 Вт 350 мл – 1 шт

Общая стоимость: 268 000 руб.

Следующим разделом в работе стал фирменный стиль помещения. Обучающий выбрал следующие цвета, аргументировав их психологией цвета (рис.3), а также разработал логотип (рис.4) и визитку (рис.5).

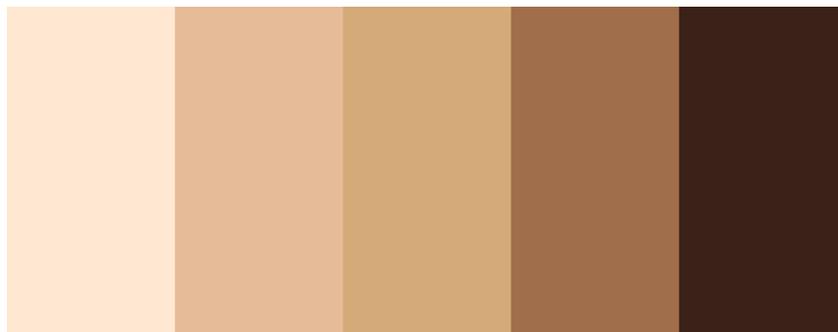


Рис. 3. Основные цвета интерьера



Рис. 4. Логотип



Рис. 5. Визитка

Следующий раздел включал кадровое обеспечение. Студент предложил должности, разработал обязанности для сотрудников.

Таблица 1. Организационная структура предприятия

Должность	Количество
Администратор	2

Обязанности администратора:

- бронирование номеров;
- чек-ин, размещение и чек-аут гостей;
- проведение оплаты проживания и ведение финансовой отчетности;
- общение с постояльцами и потенциальными клиентами;
- контроль за качеством обслуживания клиентов;
- разрешение форс-мажорных случаев;
- связь с внешними службами.

В основном работа администратора удалённая, предполагает выезды на место объекта во время заселения и выселения гостей. График 2/2. Фиксированный оклад 13 000, за выезды 1000 рублей. Остальные службы - внешние. После выезда гостей проводится генеральная уборка, привлекаются услуги клининговых компаний.

Основные каналы продвижения – один из завершающих блоков работы. Продвижение отелей и квартир под сдачу в аренду отличается. В данном случае

– продвижение через платформу Авито. Обучающийся разработал дизайн аккаунта на Авито (рис.6), а также выстроил политику ценообразования, сравнил стоимость аналогичных квартир (табл.2).

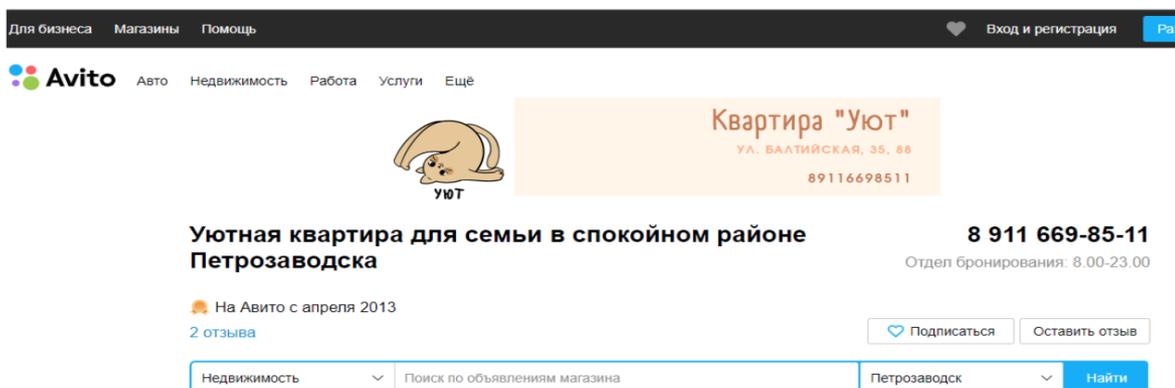


Рис. 6. Аккаунт на Авито

Таблица 2. Сравнение аналогичных вариантов трехкомнатных квартир на рынке в г. Петрозаводске

	Площадь (м2)	Стоимость (в сутки)
1	65	2500 р.
2	49	1000 р.
3	58	3500 р.
4	68	2000 р.
5	80	2500 р.

Средняя стоимость выбранных для анализа вариантов - 2300. Проектная квартира оснащена современной техникой, но находится не в центре, что снижает цену. Для данного проекта можно остановиться на стоимости 3000 за сутки, поскольку такая цена входит в число средних и будет окупать расходы.

Дополнительно студент предложил один из внутренних документов – правила проживания. Вот некоторые положения:

Правила к постояльцам при сдаче квартиры:

- не курить в квартире;
- хотя бы один человек должен быть старше 21 года;
- не сдаётся шумным компаниям и для проведения праздников/иных шумных мероприятий;
- максимальное кол-во человек - 4.

При заселении необходимо предоставить паспорт для заключения договора.

При бронировании от 7 суток - скидка 10% на проживание.

Последней главой работы является финансовый план, где представлена окупаемость такого бизнеса. Таким образом, выполнив весь блок, студент получает комплексное понимание проблем, которые могут возникнуть при организации бизнеса.

### **Библиографический список:**

1. Об утверждении СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования»: Приказ от 30.12.2020 №922/пр. // – 2020.

2. Об утверждении санитарных правил СП 2.1.3678-20 Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг: Постановление от 24.12.2020 №44 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2020.

3. Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий: Постановление от 28.01.2021 №3 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2021.

4. Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 3.3686-21 "Санитарно-эпидемиологические требования по профилактике инфекционных болезней": Постановление от 28.01.2021 №4 // Официальный интернет-портал правовой информации. – 2021.