

АКАДЕМИЯ ГОСТЕПРИИМСТВА

Журнал
для владельцев
ресторанного
и гостиничного
бизнеса

№ 1(7) | февраль
hotel-rest.com.ua

АКАДЕМИЯ ГОСТЕПРИИМСТВА | Февраль 2012



БОРИС КОЛЕСНИКОВ: УКРАИНА ГОТОВА ПРОВОДИТЬ ЕВРО-2012

УПРАВЛЯЙ И ВЛАСТВУЙ: PR-СТРАТЕГИЯ ОТЕЛЯ

НАПЛИТНАЯ МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ ПОСУДА ДЛЯ РЕСТОРАНОВ

ГОСТЕПРИИМНЫЙ РЫНОК: НАЧИСЛЯЕМ ЗАРПЛАТУ СОТРУДНИКАМ ПРАВИЛЬНО

ПРОФЕССИОНАЛЬНО

Зона гостеприимства начинается уже с внешней части здания — фасада. Зачастую от его вида создается впечатление об отеле в целом. Рано или поздно отели вынуждены обновлять фасад, что может быть связано как с реконструкцией заведения, так и с ребрендингом, необходимостью привести антураж гостиницы в соответствие с концепцией оператора. Как правильно выполнить данные работы, решить непростые вопросы разработки дизайна, выбора подрядчика и материалов, оформить пакет документов на реконструкцию — узнаем у экспертов рынка

Анна Овчаренко

РЕМОНТИРУЕМ *фасад гостиницы*



При выполнении ремонта гостиничного фасада важно соблюдать четкую последовательность необходимых этапов. Это даст возможность избежать лишних действий, сократит затраты отеля. Изначально устанавливается причина ремонта, для того чтобы правильно выбрать дизайн и обозначить фронт строительных работ, а впоследствии — определить подрядчика, отделочные материалы. Далее, когда уже будут выбраны дизайн проекта и подрядчик, который его будет осуществлять, составляется и согласовывается проектная документация, в которой учитываются все нюансы ремонтных работ фасада отеля. И только после представленной полной картины ремонта можно будет обращаться за разрешительными документами к органам власти, чтобы оформлять пакет документов на реконструкцию и разрешение на вывеску. Итак, рассмотрим ремонт гостиничного фасада поэтапно.

Любой фасад, несомненно, стареет под воздействием таких многочисленных негативных факторов, как:

- неблагоприятный климат в регионах и пагубный — в больших городах;
- большое количество микроорганизмов.

В зависимости от повреждений фасада ремонт может быть:

- косметический — при котором обновляются наиболее поврежденные части здания без затрагивания внутренней части фасада;
- капитальный — при котором предусматриваются полный демонтаж фасадной системы и замена ее на новую конструкцию с качественной теплоизоляцией наружных стен.

Об основных вариантах отделки фасада **Виталий Орлов**, директор ООО «БК «Новий Світ» (г. Киев), рассказал следующее.

1) *Реставрация старых зданий — архитектурных памятников.* Данный метод осуществляется в том случае, если отель является памятником градостроительства и архитектуры, и, следовательно, менять внешний вид здания запрещено законом, поэтому отелю остается лишь поддерживать внешний вид фасада, который был заложен изначально. Акцент здесь делается на кровлю и водосточную систему, а также на гидроизоляцию фундамента, балконов и террас: если в данных зонах есть проблемы, необходимо их устранить, а потом заниматься выбором качественного материала и подрядной организации для реставрационных работ.

2) *«Мокрые процессы».* Это самый популярный и легкий метод ремонта фасада. Сюда входят многослойные системы облицовки и утепления фасадов, состоящие из следующих пластов: клей для фиксации утеплителя, первый вариант утеплителя (пенополистирол) и второй (базальтовая минеральная плита), клей для армировки, стеклосетка, декоративная штукатурка. Помимо того что данная система теплоизоляции может применяться на любых поверхностях (на всех видах бетона, кирпиче, ЦСП, OSB и т.д.), она также позволяет значительно сэкономить средства владельцу отеля, поскольку не только обеспечивает дополнительную звукоизоляцию до 6 дБ, но и снижает на 40–60 % затраты на обогрев помещений. Большое разнообразие финишной отделки — декоративные штукатурки (в т.ч. «венецианская») разных фактур и цветов, краски, легкие декоративные плиты и плитки — позволит выбрать соответствующий вариант для конкретного объекта. Кроме того, данный метод позволяет достаточно просто монтировать такие облегченные декоративные элементы, как: карнизы, фризы, панно, молдинги, оконное обрамление, рустовка, колонны и прочее.

В навесных системах необходимо делать акцент на тщательном проектировании, особенно высоких зданий. Бывают случаи, когда при неправильном проектировании и применении некачественной подконструкции происходит деформация и обрушение фасада

3) *Навесные вентилируемые системы.* Они, как правило, состоят из утеплителя и самой системы (металлокерамика, алюминиевые композитные панели и др.), которая крепится с помощью фасадных профилей. Рекомендуется обязательно использовать утеплитель (пенопласт, пенополистирол и др.), так как он помогает удерживать тепло без потери внутреннего пространства, а также дает возможность стенам «дышать» и обеспечивает надежной звуко- и теплоизоляцией. Главное преимущество такой системы — долговечность: ни штукатурка, ни системы «мокрого» утепления не могут сравниться с навесными по сроку службы и простоте обслуживания: они надежно оберегают несущую стену от атмосферных воздействий. Однако достаточно сложные узлы

в местах примыканий с другими элементами (карнизами, колоннами и т.д.) могут спровоцировать попадание влаги через швы. Если же гостиничный фасад сложен по строению, то лучше отказаться от подобной системы или же применять ее крайне осторожно. В навесных системах необходимо делать акцент на тщательном проектировании, особенно высоких зданий. Бывают случаи, когда при неправильном проектировании и применении некачественной подконструкции происходит деформация и обрушение фасада.

Остекление — один из самых перспективных вариантов в области отделки высотных зданий, однако не стоит забывать, что здесь будет проводиться комплекс подготовительных работ: от изготовления нужного параметра изделия до монтажа, стоимость которого составит 10–20 % от цены изделия

4) *Остекление.* В последнее время на рынке появилось достаточно новых технологий в этой отрасли. На данную систему стоит обратить внимание из-за ее энергосберегающих особенностей, светоотражения, и, конечно же, — внешнего вида. Существует несколько основных видов системы остекления:

а) *стоечно-ригельная* — фасадная система, самая распространенная в Украине. Она поддерживает технические решения любой сложности, в том числе для навесных стеновых ограждений зданий, фонарей, зимних садов, наклонных светопрозрачных покрытий, остекленных пристроек и др.;

б) *структурные* фасады — представляют собой единую поверхность стекла без видимых наружных накладных планок. Структурный тип остекления выглядит более стильно благодаря специальным стеклопакетам с особой алюминиевой дистанцией;

в) *полуструктурные* фасады — новая комбинированная фасадная система, состоящая из видимых алюминиевых кромок, обеспечивающих защиту краев стеклопакета, и стекла любого цвета. Система позволяет создать неповторимый дизайн здания и сочетает в себе как архитектурные, так и конструктивные черты стандартных и структурных фасадов;

г) *каркасный* фасад — крепится на существующий стальной металлический каркас, закрытый декоративным профилем. Такую систему выбирают при крупногабаритном остеклении;

д) *спайдерные* фасады — самая современная и дорогая система фасадного остекления. Основа крепежа таких фасадов — фурнитура из нержавеющей стали. При этом возможно использование в виде несущих конструкций стеклянных стоек из толстого каленого стекла или тросовых систем.

Виталий Орлов также отмечает, что остекление — один из самых перспективных вариантов в области отделки высотных зданий, однако не стоит забывать, что при этом будет проводиться комплекс подготовительных работ: от изготовления нужного параметра изделия до монтажа, стоимость которого составит 10–20 % от цены изделия.

Несомненно, на выбор варианта отделки фасада может повлиять также цена. **Александр Заголюк, директор ТБК «ЕвроБудСервис 2007»** (г. Киев), отмечает основные особенности вышеперечисленных методов: «Популярность «мокрых процессов» обеспечивает не только эффективное утепление, возможность использования разнообразных декораций, высокую скорость монтажа, легкое обслуживание фасада, но и небольшую цену монтажа и материалов: приблизительная стоимость монтажных работ составляет 120 грн/м², а стоимость материала — от 80–120 грн/м². Отличительными свойствами вентилируемого фасада являются: быстрый монтаж, долговечность конструкции, легкое обслуживание фасада. Если говорить об остеклении, то метод — престижный, эффективный, но и дорогой. Ведь стоимость самого недорогого вида остекления — стоечно-ригельной системы — от 3000 грн/м² (с изготовлением и монтажом). Приблизительный срок эксплуатации без ремонта здания по всем видам отделки составляет около 20 лет, однако наиболее уязвимые из них — «мокрые» фасады: со временем на них появляются сырые пятна, облущивается краска, образуются трещины, поэтому при первой необходимости надо своевременно выполнять косметические ремонтные работы».

Выбор подрядчика: как не попасть на недобросовестную компанию

Для начала следует детально изучить рынок строительных организаций. Виталий Орлов советует: «Учитывая события последних лет на строительном рынке, суждения знакомых могут не дать реальной картины относительно компании, зарекомендовавшей себя ранее. Некоторые распались, многие едва держатся на плаву, кто-то сделал ребрендинг и по-

менял вывеску, поэтому необходимо изучить последнюю информацию (строительство текущих объектов, объявления в СМИ, Интернете и т.д.). Также эксперт советует сформировать небольшое техническое задание, которое будет рассылаться предполагаемым подрядчикам, что поставит их в равные условия, а отелю будет предоставлена возможность увидеть, насколько профессионально даны ответы. Техническое задание должно содержать:

- пожелания заказчика относительно конечного результата (основные виды предполагаемых работ);
- предварительные объемы площади фасада и остекления, например:

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Количество
1	Установка лесов	м ²	150
	1. Стена		
2	Очистка фасада	м ²	100
3	Утепление	м ²	100
4	Декоративная штукатурка	м ²	100
5	Окраска — 2 раза	м ²	100
6	Монтаж декоративных карнизных элементов из пенополистирола	м ²	50
	2. Откосы		
7	Очистка фасада	м.п.	50
8	Выравнивание	м.п.	20
9	Утепление	м.п.	50
10	Декоративная штукатурка	м.п.	50
11	Окраска — 2 раза	м.п.	50
12	Транспортные расходы		

Получение предложения такого задания позволит выявить фаворитов в ценовой политике. Однако не следует выбирать подрядную организацию, предложившую самую низкую цену. Для того чтобы получить качественный продукт, нужно найти специалиста, а он, как правило, ценит свою работу. Также существует ряд технологий, пренебрегать которыми крайне опасно, а компания, предлагающая самую низкую цену, зачастую готова экономить на всем. Поэтому, выбирая лучшую подрядную организацию, рекомендуется посмотреть выполненные ею работы в разный период существования компании».

Однако имеется другой вариант выбора подрядчика, и многие отелюеры к нему прибегают. **Сергей Зубков, директор ООО «Компания Паритет»** (г. Киев), рекомендует владельцу отеля в вопросе выбора подрядчика и последующих ремонтных работ привлечь специалиста и контролировать его работу, создав собственную службу заказчика (СЗ): «Служба

заказчика обязательно станет главным инструментом отелюера в управлении процессом реконструкции и, что немаловажно, позволит добиться лучших результатов за меньшие деньги и время. Привлеченный со стороны (на зарплату) инженер-строитель с реальным опытом управления подобными проектами будет координировать действия проектировщика, подрядчика и специалиста по разрешительным документам, заниматься поэтапной приемкой, финансовым планированием, согласованием объекта. Также он будет минимизировать отставание по срокам, которое не должно превышать 5 % общего срока действия договора». Эксперт уверен, что начальник СЗ, опираясь на свой практический опыт, выберет оптимального подрядчика. И даже если он будет преследовать свой небольшой интерес, потери на мелкой коррупции несравнимы с потерями от неверного выбора подрядчика; кроме того, начальник СЗ в обязательном порядке будет согласовывать выбор с владельцем отеля. Заметим, при таком согласовании стоит обратить внимание на портфолио фирмы-подрядчика: перечень выполненных объектов с фотографиями, датами, номерами договоров, суммами и контактными телефонами заказчиков — одна из самых надежных гарантий профессионализма.

Эксперты отмечают, что даже удачный выбор подрядной организации изначально не сможет гарантировать точное определение суммы, необходимой для ремонта. Сергей Зубков советует в начале согласовать график финансирования, неукоснительно его соблюдать и иметь в запасе сумму не менее 10 % стоимости реконструкции. Ведь главная стратегическая задача на последующем этапе строительства — не допустить срыва графика из-за недофинансирования. «Дело в том, что любой стоп-старт стройки ведет к неизбежным потерям не только времени, но и денег, — говорит Сергей Зубков. — Вследствие удорожания из-за стоп-стартов снижается прибыль подрядчика, и он вынужден искать способы ее скомпенсировать: к сожалению, чаще всего за счет качества работ или материалов. Любые попытки оштрафовать подрядчика в процессе выполнения работ приведут только к ухудшению отношений, демотивации и, как результат, срыву строительства, поэтому оштрафовать лучше на этапе окончательных расчетов, если, конечно, он не исправит ошибки к концу ремонта. Если же вы видите, что подрядчик не сможет справиться с поставленной задачей, лучше отказаться от его услуг сразу».

Ко всем вышеперечисленным способам выбора подрядчика для надежности можно подключить юридическую службу отеля, которая будет проверять:

- наличие оборудования и материально-технической базы;
- наличие работников соответствующей квалификации, которые имеют необходимые знания и опыт;
- наличие документально подтвержденного опыта исполнения аналогичных договоров;
- наличие финансовой возможности (баланс, отчет о финансовых результатах, ответ о движении денежных средств, справка из обслуживающего банка об отсутствии (наличии) задолженности по кредитам);
- сертификаты прохождения работниками комплексного технологического обучения по системам теплоизоляции;
- все правоустанавливающие документы (устав, свидетельство государственной регистрации, лицензия и т.п.).

При заключении договора Александр Заголюк рекомендует обязательно включать пункт о том, что подрядная организация не имеет права привлекать субподрядные организации, чтобы она заранее рассчитала свои возможности.

При выборе подрядной организации для ремонтных работ зданий, имеющих историческое архитектурное значение, следует учитывать определенные особенности. «При реставрации памятников архитектуры, — говорит **руководитель архитектурной мастерской Архитектор** (г. Киев) **Иван Пономаренко**, — далеко не каждый архитектор и строитель имеет право проектировать или работать с памятниками архитектуры и памятниками культурного наследия, поэтому стоит внимательно ознакомиться с приложением к лицензии подрядной организации, в котором должно быть указано: «реставрация, консервация, реабилитация на памятниках культурного наследия» с уточнением — «местного значения».

Выбор отделочных материалов

От выбранного варианта отделки фасада зависит подбор отделочных материалов. Александр Заголюк советует использовать известные европейские бренды, зарекомендовавшие себя и прошедшие испытание временем: утеплители марок Insulation (NOBASIL), Paroc, ROCKWOOL, материалы для «мокрых систем» марок Caparol, Baumit. Конечно, использование отечественного аналога позволит зна-

чительно сэкономить (приблизительно в два раза), хотя и с возможной потерей качества. Виталий Орлов отмечает: «В погоне за потребителем и в борьбе за снижение стоимости очень многие производители начали производство материалов для «мокрых систем» на территории Украины, применяя в основном местное сырье и компоненты-заменители, при этом нередко отмечается снижение качества материалов. Хотя это не означает, что подобные материалы нельзя использовать, ведь солидные компании следят за нижней планкой дозволенного, поэтому остаются приоритетными. Альтернатива использования продукции отечественных или российских производителей возможна, но предварительно следует испытать десяток систем, чтобы понять, какая же из них на самом деле надежнее. Данный вопрос можно доверить подрядчику, если он не является приверженцем одного из производителей и предложит несколько вариантов разного уровня и качества. Это касается и всего остального: керамику, композит, стекло, профиль значительными партиями завозят из Китая, Турции, и действительно, альтернатива европейским производителям не всегда хуже по качеству и способствует экономии бюджета».

Чтобы определить реальные характеристики материалов, **Павел Ермоленко, директор компании «Евромета-Регион»** (г. Донецк), советует воспользоваться таким методом: «Желательно требовать от поставщика материала документ под названием «референс», в котором указано, как «ведет» себя данный материал после его применения в течение длительного времени; такие отзывы составляют заказчики-потребители этого материала. Создается он в произвольной форме на любой материал. Так, краска как завершающий элемент отделки имеет следующий алгоритм описания: подтверждение срока годности, описание процесса нанесения (соблюдались ли применение краски во время срока годности, использовался ли труд профессиональных работников). Приводится техническая инструкция применения и соответствие укрывистости краски согласным заявленным характеристикам (чем выше укрывистость — способность лакокрасочного состава при равномерном нанесении на одноцветную поверхность скрыть ее первоначальный цвет, тем ниже расход краски). Как известно, краска для фасада должна быть ультрафиолетостойкой, влагостойкой, атмосферостойкой, но именно референс подтвердит или опровергнет заявленные характеристики производителя. Далее потребителем описывается «поведение» краски в течение года: краска после летнего периода частично выгорела, появилось выцветание.

С наступлением осени, после продолжительных дождей, обозначились сколы, облущивание, легкие подтеки». По сути, референс — это рекомендательные письма от других организаций, которые ее использовали. Чем больше положительных отзывов, тем выше вероятность долгого срока службы, и в итоге — более рентабельный способ ухода за зданием.

Немаловажен и правильный процесс нанесения краски, особенно если цветовое решение фасада запланировано в ярких контрастных тонах. Опытным нанесением краски на фасад делится **директор отеля «Надія»** (г. Ивано-Франковск) **Маргарита Бойко**: «Для обеспечения насыщенного глубокого цвета финишной декоративной штукатурке придавался цвет еще до нанесения на стену. Помимо этого, цвет придавался и подготовительному слою. Данная технология и северное расположение фасада здания позволило значительно сократить расходы на дальнейшую эксплуатацию, поскольку подобное покрытие будет десятилетиями выдерживать атмосферное влияние».

Проектная документация и смета: кто ее разрабатывает и утверждает

Проектная документация, как правило, состоит из двух частей — эскизного и рабочего проекта, поэтому количество подрядчиков может увеличиться. **Елена Кулишова**, **руководитель творческого бюро «Дизайн Архи-Декор»** (г. Харьков), убеждена: «Идеальной ситуацией и с точки зрения «наименьшего сопротивления» для заказчика является та, когда все части проекта выпускаются одним проектным бюро. Но из личной практики хотелось бы посоветовать отельерам на идейную часть (эскизный проект) привлекать талантливого архитектора, дизайнера, так как зачастую все, что создано в недрах серьезных компаний, выглядит удручающе уныло и по форме это просто остекленевший параллелепипед или их группа. В погоне за исполнением всевозможных норм и требований поиск архитектурного образа становится как бы необязательным, и мы видим повсюду растущие как грибы коробки».

Виталий Орлов для точности воплощения сложного проекта советует найти одну проектную организацию, способную решить все проблематичные моменты непростого ремонта: сделать проект, согласовать его и провести через все этапы строительства. При монтаже навесной системы или остекления про-

ект, как правило, выполняет компания, поставяющая систему. При косметическом ремонте «мокрых систем» технологической карты и эскизного проекта может быть вполне достаточно. Предложения подрядчиков — основа для любой сметы; после согласования проекта в полном объеме выбранный подрядчик производит расчеты и подает на согласование отелютеру». Также эксперт советует не забывать, что в процессе реконструкции зачастую возникает необходимость в проведении дополнительных работ, предусмотреть которые до начала ремонта было невозможно.

Если же отелютер последует рекомендациям эксперта Сергея Зубкова и создаст СЗ, то контролировать процесс будет несложно. Во-первых, СЗ приглашает на конкурсной основе проектные организации, которые изначально бесплатно предлагают разные концепции ремонта, на словах обрисовывая то, что они могут предложить, в ориентировочных цифрах. В процессе переговоров обсуждается и утверждается стоимость нескольких листов дизайн-проекта внешнего вида здания. Во-вторых, начальник СЗ легко выделит среди них двоих-троих, кому стоит заплатить небольшие деньги за их эскизы, чтобы выбрать лучший: хороший архитектор-дизайнер не станет бесплатно работать, поэтому лучше пожертвовать этими сравнительно небольшими деньгами, чтобы получить желаемый результат. В-третьих, после утверждения эскизного варианта заключается договор на проектные работы, стоимость которых колеблется от 2 до 10 % от общей стоимости проекта и в среднем составляет около 5–6 %, учитывая и авторский контроль.

Однако до заключения договора Сергей Зубков настаивает на обязательном привлечении подрядной организации на проектные работы, так как избрания архитекторов не всегда возможно реализовать. К тому же если проектанты предоставят сметный расчет по стоимости работ и материалов в рамках существующих Государственных строительных норм (ГСН), это совершенно не будет гарантией того, что за эти деньги можно реализовать предложенный проект. Пример, который приводит Сергей Зубков, наглядно демонстрирует действие ГСН на практике: «Во втором полугодии 2011 года одна из киевских компаний провела тендер на ремонт фасада, кровли и внутренних помещений. Размер выделенной суммы основывался на проекте, созданном проектным институтом. Фирма, выигравшая тендер, пригласила нашу компанию на работы по ремонту фасада, кровли и входной группы с сильно покосившейся широкой гранитной лестницей. Однако проектировщики заложили в смету, вместо гранита, бетонные лестничные

марши (даже без демонтажа старых и без фундамента), поскольку в расценке из ГСН для установки бетонных лестниц при капитальном строительстве фундаментные работы не предусмотрены. В итоге тендер проведен, деньги выделены и заложены в бюджет будущего года, проектировщики получили плату, а подрядчики за выделенные деньги могут выполнить лишь четверть всего объема работ».

Хотя наблюдается явная «нежизнеспособность» применения ГСН, однако игнорировать их полностью не представляется возможным. «Все строительство (реконструкция, ремонт) отелей в Украине регулируется недавно изданным (в 2009-м) нормативным документом, — отмечает Иван Пономаренко. — Это ГСН (некоторые по старинке называют их СНиПы — «Строительные Нормы и Правила»), а именно ГСН В.2.2-20:2008 («Дома и сооружения. Отели»). Они разработаны в ОАО «КиївЗНДІЕП», специалисты которого последний раз имели дело с отелями в СССР и, естественно, понятия не имеют о современном положении вещей. Приведу реальный пример из моей практики, который служит иллюстрацией содержания большей части ГСН, равно как и профессионализма его авторов: один заказчик очень хотел спроектировать ресторан честно (без нарушения строительных норм, стандартов, без взяток и т.д.). В итоге при общей площади 712(!) м² в ресторане было запроектировано 50(!) посадочных мест. Экспертизу он проходил два года. Впрочем, к радости отельеров, в ГСН В.2.2-20:2008 нет ни слова об отделке фасадов, тем более о «рекомендованных материалах». Поэтому в каждом конкретном случае решение «о соответствии нормам» принимается на усмотрение архитектурной экспертизы, хотя всегда можно найти норму, которая не выдержана.

Оформляем пакет документов на реконструкцию и разрешение на вывеску

Важный элемент реконструкции и, пожалуй, самый сложный — длительный процесс согласования внешнего вида здания с органами местного самоуправления. «Упростит решение данных вопросов компетентность начальника созданной СЗ, — советует Сергей Зубков. — Точный перечень документов в зависимости от реконструкции будет знать именно он: от ордера службы по благоустройству, согласования с ГАИ схемы выносного тротуара до перечня разрешительных документов подрядчика.

Также начальник должен отвечать за их своевременное оформление. Можно, конечно, делегировать эту функцию подрядчику. Но, во-первых, он попросит за это плату (с учетом транзакций чиновникам, размер которых, скорее всего, будет сильно завышен), и, во-вторых, штрафы по нашим законам все равно начисляются на владельца здания, а исполнительный лист может прийти уже после завершения строительства, когда с подрядчиком договорные обязательства будут уже прекращены. Поэтому в целях экономии лучше сделать это своими силами».

В процессе реконструкции зачастую возникает необходимость в проведении дополнительных работ, предусмотреть которые до начала ремонта было невозможно. В основном это касается «мокрых систем» — ведь нередко только при ремонте выявляются скрытые неровности, которые тем значительнее, чем выше здание, поэтому в смету проектанты могут заложить дополнительные 20–90 % стоимости материала

Правовые аспекты данного вопроса разъясняет **независимый юрист Александр Абельмас**, который рекомендует в первую очередь получить «паспорт фасада» и разрешение на реконструкцию, выдаваемое в соответствующем городском совете. Обычно такая реконструкция регулируется «Правилами благоустройства территории» каждого города, которые утверждаются городским советом. Однако, например, Киевский городской совет (кстати, в Киеве правила разработали первыми в Украине) утвердил свой «Порядок содержания, реконструкции, реставрации фасадов домов и сооружений на территории города Киева» (решение Киевского городского совета от 27 ноября 2003 года).

Фасады всех без исключений домов и сооружений подлежат паспортизации. Паспорт фасада дома, сооружения оформляется отдельным документом для существующих домов и сооружений, на которые отсутствует первичная проектная документация. Паспорт выполняется в 3-х экземплярах, один из которых (контрольный) хранится в Главном управлении градостроения, архитектуры и дизайна городской среды исполнительного органа, два других — у заказчика

(один — для подрядчика или иного третьего лица, второй — без права передачи).

Для оформления паспорта фасада заказчик подает в Главное управление градостроения, архитектуры и дизайна городской среды исполнительного органа письменное заявление, к которому прилагаются:

- документ, удостоверяющий право собственности;
- сведения о функциональном использовании помещений всеми пользователями и владельцами отдельных помещений;
- протокол градостроительного совета (специализированной секции) о согласовании объекта архитектуры;
- копии ранее полученных проектно-разрешительных документов (при наличии);
- распоряжение соответствующей государственной администрации на проведение паспортизации объекта и (или) на выполнение реконструкции, реставрации фасада дома, сооружения.

В случае если выполняются работы по ремонту, реконструкции фасадов домов и сооружений, а также работы по улучшению архитектурной выразительности фасада и его возобновления, то Главное управление градостроения, архитектуры и дизайна городской среды, исполнительного органа городского совета выполняет паспорт на основании проектного обоснования (выходных данных). Такой пакет выходных данных содержит:

- заключение о техническом состоянии конструкций сооружения;
- графические материалы (архитектурные, конструктивные чертежи) на выполнение ремонтных, реконструктивных мероприятий в объеме, необходимом для подготовки рабочей документации проектной организацией в соответствии со статьей 24 Закона Украины «Об архитектурной деятельности» от 20 мая 1999 года № 687-XIV;
- данные Киевского городского бюро технической инвентаризации и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества;
- технические характеристики использованных отделочных материалов и дополнительного оборудования;
- фотофиксацию фасадов на момент составления паспорта.

Также в ходе подготовки документов и выполнения работ в зависимости от сложности, структуры и принадлежности дома, сооружения необходимо будет получить:

- уведомление о начале подготовительных работ;
- уведомление о начале строительных работ;
- декларацию о начале выполнения подготовительных работ;
- декларацию о начале строительных работ (для I–III категорий сложности);
- разрешение на строительные работы (для IV–V категорий сложности);
- декларацию о готовности объекта к эксплуатации;
- акт готовности к эксплуатации;
- сертификат соответствия объекта.

Когда ремонт фасадной части гостиницы носит реставрационный характер, при оформлении пакета документов на реконструкцию необходимо задействовать дополнительные инстанции, например, Управление охраны памятников культурного наследия, и т.п., ориентируясь на местные органы самоуправления. Как рассказал **Юрий Борсук, технический директор гостиниц «Бристоль» и «Лондонская»**, в Одессе при проведении ремонтно-реставрационных работ по фасаду гостиницы «Бристоль», здание которой является памятником градостроительства и архитектуры, необходимо было правильно выполнить подготовку производства работ, а также собрать пакет документов на реконструкцию, а именно:

- выполнить обследование фасада (провести фотофиксацию, замеры, анализ использованных материалов);
- составить дефектный акт с участием представителя Управления охраны памятников культурного наследия;
- получить экспертное заключение лицензированной организации о техническом состоянии фасада, балконов, кровли;
- разработать проект реставрации фасада с детализацией лепных элементов, проект усиления конструкций;
- разработать проект по технологии производства работ с указанием применяемых материалов и технологии отделки;
- заключить договор с лицензионной организацией на проведение реставрационных работ и техническим надзором;
- подготовить пакет документов на ремонтные работы с необходимыми согласованиями, разрешениями, заключениями, в том числе из Управления охраны памятников культурного наследия, Управления градостроительства и архитектуры, экспертиза проекта и разрешениями ГАСК. **AT**