

ПЕРВАЯ НАУЧНАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ МОЛОДЕЖНОГО НАУЧНОГО СООБЩЕСТВА ДГТУ «ИНТЕГРАЦИЯ: ГОСУДАРСТВО. НАУКА. БИЗНЕС»



УДК 711.4-16

Анализ гостиничной недвижимости города Ростова-на-Дону с целью обеспечения безбарьерной среды

Е.С. Беляева, А.А. Федоровская

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация

Статья посвящена актуальной проблеме формирования безбарьерной среды в гостиничной недвижимости Ростова-на-Дону как ключевого элемента доступного туризма. Целью исследования является комплексный анализ современного состояния гостиниц города на предмет их соответствия требованиям физической и информационной доступности для маломобильных групп населения (МГН). В работе применены методы сравнительного анализа, натурного обследования и экспертной оценки. Результаты выявили значительный разрыв между формальным наличием инфраструктуры и ее реальной доступностью, а также отсутствие комплексного подхода к обслуживанию МГН.

Ключевые слова: городская среда, безбарьерная среда, инклюзивность, гостиничная недвижимость

Для цитирования. Беляева Е.С., Федоровская А.А. Анализ гостиничной недвижимости города Ростова-на-Дону с целью обеспечения безбарьерной среды. *Молодой исследователь Дона*. 2025;10(6):106–111.

Analysis of Rostov-on-Don Hotel Real Estate to Ensure a Barrier-Free Environment

Ekaterina S. Belyaeva, Albina A. Fedorovskaya

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The article studies the acute problem of creating a barrier-free environment in Rostov-on-Don hotel real estate as a key element of accessible tourism. The aim of the study is to conduct a comprehensive analysis of the current state of the city hotels to reveal their compliance with the requirements for physical and information accessibility for persons with reduced mobility (PRM). The methods of comparative analysis, field study and expert assessment have been used in the work. The results revealed a significant gap between the formal availability of infrastructure and its actual accessibility, as well as the lack of a comprehensive approach to providing services to the PRM.

Keywords: urban environment, barrier-free environment, inclusion, hotel real estate

For Citation. Belyaeva ES, Fedorovskaya AA. Analysis of Rostov-on-Don Hotel Real Estate to Ensure a Barrier-Free Environment. *Young Researcher of Don*. 2025;10(6):106–111.

Введение. В современных условиях социально-экономического развития российских городов, включая Ростов-на-Дону, необходимость трансформации городского пространства в соответствии с принципами инклюзивности становится всё более очевидной. Требования к объектам туристической инфраструктуры и тенденции развития туризма давно носят комплексный характер. Эта инфраструктура должна соответствовать критериям комфорта, безопасности и доступности [1]. Трансформация сферы туризма выходит за пределы локальных задач, становясь ключевым фактором инвестиционной привлекательности, туристической конкурентоспособности и социального благополучия территории. Одним из самых значительных вызовов в этом контексте является формирование безбарьерной городской среды, ориентированной на потребности маломобильных групп населения (МГН). Важную роль в этом процессе играет сектор гостиничной недвижимости, выступающий не только как элемент инфраструктуры гостеприимства, но и как критически важное звено, определяющее комфортное пребывание в городе для широкого круга посетителей [2].

Актуальность исследования гостиничной недвижимости Ростова-на-Дону через призму безбарьерной среды обусловлена рядом взаимосвязанных факторов.

Во-первых, наблюдается устойчивая глобальная тенденция к росту мобильности МГН. К данной категории относятся не только люди с инвалидностью, но и временно утратившие мобильность, пожилые граждане, семьи с маленькими детьми и путешественники с объёмным багажом. Игнорирование потребностей этой значительной части общества означает отказ от крупного и экономически активного сегмента туристического рынка.

Во-вторых, современные тренды туризма, такие как аутентичный, культурно-познавательный и событийный туризм, повышают интерес к крупным культурным и деловым центрам, таким как Ростов-на-Дону. Город, обладающий богатым историческим наследием и статусом столицы Южного федерального округа, закономерно привлекает внимание разнообразных туристических потоков. Однако стремительное развитие туристической отрасли не должно приводить к утрате социальной ориентированности. Интеграция принципов безбарьерной среды в инфраструктуру гостеприимства позволяет гармонично сочетать экономические выгоды от туризма с решением неотложных социальных задач по обеспечению равных прав и возможностей для всех гостей и жителей города.

В-третьих, несмотря на наличие в России проработанной нормативной базы, регламентирующей создание доступной среды, на практике часто сохраняется значительный разрыв между формальным соблюдением норм и реальным уровнем комфорта. Исследования показывают, что эта проблема имеет системный характер: даже при наличии отдельных адаптированных элементов (например, пандуса у входа) нарушается принцип непрерывности маршрута — от улицы до номера в гостинице. Обеспечение доступности не сводится к установке технических средств; это комплексная организационная и проектная деятельность, требующая учёта на микро- (номер, холл), мезо- (прилегающая территория) и макроуровне (транспортная и городская инфраструктура) [3].

Гостиница играет критически важную роль в туристической цепи. Она представляет собой точку базирования, от качества функционирования которой зависит весь опыт пребывания туриста в городе. Если гостиничная инфраструктура недоступна, все усилия по адаптации городского пространства — развитие общественного транспорта, благоустройство набережных, создание доступных музейных экспозиций — теряют свою эффективность для маломобильного путешественника.

Цель данного исследования заключается в комплексном анализе текущего состояния гостиничной недвижимости Ростова-на-Дону для выявления степени её соответствия требованиям безбарьерной среды и в дальнейшем разработке на этой основе практических рекомендаций по её совершенствованию. В задачи работы входит:

- классификация гостиничного фонда города;
- оценка доступности основных функциональных зон гостиниц (входная группа, зона ресепшен, лифты, номера, санитарно-гигиенические помещения) по установленным критериям доступности, безопасности, комфорта и информативности;
- выявление типовых проблем и барьеров.

Проведение такого исследования для Ростова-на-Дону представляется своевременным и практически значимым шагом, способным дать объективную картину готовности города к приему всех категорий туристов и стать основой для стратегических решений в области инклюзивного туризма и повышения качества городской среды в целом.

Основная часть. Одной из характерных черт сложившейся городской структуры Ростова-на-Дону, как и многих других исторических городов России, является гетерогенность гостиничного фонда. На рынке средств размещения одновременно присутствуют объекты, введенные в эксплуатацию несколько десятилетий назад, и современные гостиницы, построенные в последние годы. Эта двойственность создает принципиально разные стартовые условия для формирования безбарьерной среды.

Гостиницы, возведенные в советский и ранний постсоветский периоды, проектировались в соответствии с нормативными требованиями, которые либо не учитывали потребности маломобильных групп населения, либо трактовали их крайне ограниченно. В результате их инфраструктура изначально содержит системные барьеры: узкие дверные проемы, недостаточные для разворота кресла-коляски площади холлов и лифтов, отсутствие пограничей в санитарно-гигиенических помещениях, а также многоуровневые пространства внутри общественных зон [4]. Реконструкция таких объектов сопряжена со значительными техническими и финансовыми сложностями, а точечные решения (например, установка стационарного пандуса) зачастую не обеспечивают требуемого уровня доступности и непрерывности маршрута.

В свою очередь, новые гостиничные комплексы обладают большим потенциалом для интеграции принципов универсального дизайна. Современные российские строительные нормы [5] устанавливают чёткие требования к доступности зданий, что в теории должно гарантировать соответствие новых объектов высоким стандартам. Однако, как показывают отдельные наблюдения, даже при сдаче объектов, формально отвечающих нормам, могут возникать существенные недочёты, связанные с эргономикой, качеством исполнения и удобством пользования адаптивными элементами.

Ключевой проблемой, усугубляющей ситуацию, является отсутствие в городе единой и прозрачной системы мониторинга и оценки доступности гостиничной недвижимости для МГН. В настоящее время не существует структурированного и регулярного сбора данных о том, насколько реальное состояние как вновь построенных, так и существующих гостиниц соответствует не только формальным нормам, но и реальным потребностям людей с различными формами инвалидности [6]. Такой мониторинг должен выходить за рамки проверки наличия пандуса и включать комплексную оценку по критериям доступности, безопасности, комфортности и информативности на всех уровнях — от прилегающей территории до номера.

Таким образом, наблюдается противоречие: в городе одновременно функционируют гостиницы с различным потенциалом доступности, но механизма, который бы системно оценивал, фиксировал и стимулировал улучшение ситуации для всей отрасли, не создано.

Первая попытка систематизировать информацию представлена в статье [7]. Рассмотрим этапы 1 и 2, реализованные для города Ростова-на-Дону.

На этапе 1 «Систематизация объектов гостиничной недвижимости на территории города» был сформирован структурированный перечень из 80 гостиниц с детальной классификацией по ключевым параметрам: количеству звезд, году открытия, ценовому диапазону, вместимости (количество номеров) и рейтингу. Анализ показал, что рынок гостиничной недвижимости Ростова-на-Дону ориентирован на средний класс (3–4 звезды) и характеризуется преобладанием небольших и средних гостиниц, что указывает на фрагментированность рынка. Активное развитие гостиничного бизнеса происходит на протяжении последних двух десятилетий, а высокий средний рейтинг объектов свидетельствует о хорошем качестве услуг.

На этапе 2 «Техническое обследование гостиниц на предмет соответствия нормативам обеспечения безбарьерной среды» была проведена практическая оценка доступности на основе детального чек-листа, соответствующего СП 59.13330.2020. Обследование проводилось по трем ключевым зонам: входная группа, общественные зоны и номера для МГН и вертикальные коммуникации. На момент проведения исследования (01.03.2025) было обследовано 12 гостиниц, по которым составлены акты обследования с фотофиксацией, выявлены конкретные соответствия и нарушения нормативных требований. Это обеспечило переход к количественной оценке уровня доступности каждого объекта.

В данной статье будут рассмотрены результаты этапа 3 «Анализ полученных результатов и формирование базы данных гостиниц с учетом обеспечения безбарьерной среды».

Используемые методы для определения соответствия зон СП при ранжировании и выделении категорий:

- присвоение баллов за каждый параметр (0 — не соответствует / отсутствует / нет доступа; 1 — соответствует);
 - кластерный анализ для группировки параметров;
 - метод взвешенных оценок (весовые коэффициенты для каждой зоны определены следующим образом: 1 зона — 0,2; 2 зона — 0,3; 3 зона — 0,5).
- Согласно анализу стандартного акта обследования СП 59.13330.2020 принято решение проранжировать все объекты в три категории:
- «Соответствует» — все нормы соблюdenы (полная доступность, 70–100 % соответствия нормам);
 - «Частично соответствует» — есть отдельные нарушения (требует доработок, 35–70 % соответствия);
 - «Не соответствует» — критичные недочёты (узкие двери, отсутствие пандусов); непригодно для МГН (до 35 % соответствия).

Рассмотрим полученные результаты анализа 73 обследованных объектов (рис. 1).

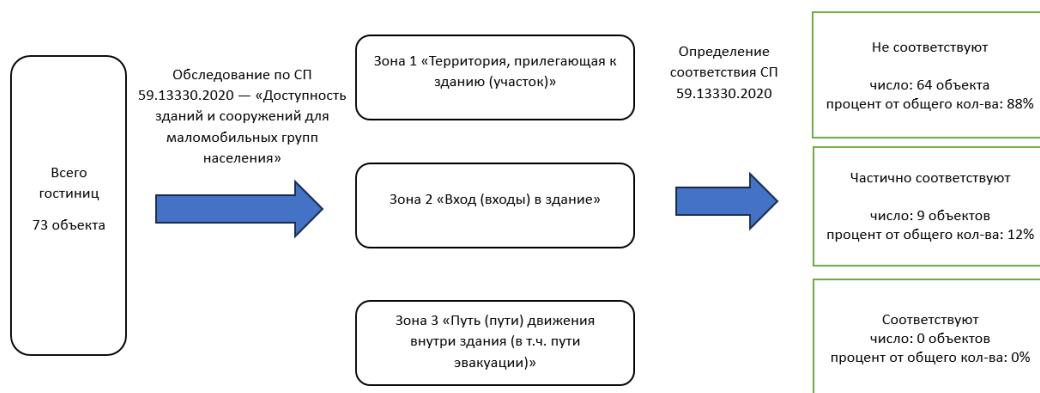


Рис. 1. Результаты обследования гостиничного фонда Ростова-на-Дону на соответствие критериям безбарьерной среды

На рис. 1 представлены сводные результаты натурного обследования гостиничного фонда города Ростова-на-Дону, проведенного на соответствие требованиям свода правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Обследование 73 объектов осуществлялось по трем ключевым зонам: прилегающая территория, входные группы и пути движения внутри здания. Ключевым результатом явилось выявление критической ситуации: ни одна из обследованных гостиниц не соответствует нормам в полном объеме (0 %). Подавляющее большинство объектов — 64 гостиницы (88 %) — были признаны не соответствующими установленным требованиям. Лишь 9 объектов (12 %) частично соответствуют нормам, что указывает на наличие отдельных элементов доступности при общем несоответствии.

Описание проблемы. Приведенные результаты наглядно подтверждают наличие системной проблемы в обеспечении безбарьерной среды в секторе гостеприимства Ростова-на-Дону. Преобладание статуса «Не соответствует» свидетельствует о наличии архитектурных барьеров, делающих гостиницы практически недоступными для маломобильных групп населения, что ограничивает их право на доступный туризм и снижает общую конкурентоспособность городской туристической индустрии.

На рис. 2 представлены данные обследования наиболее доступного объекта гостиничной недвижимости в Ростове-на-Дону — отеля «Конгресс-отель Don-Plaza», расположенного по адресу ул. Большая Садовая, 115. В результате оценки, согласно таблице 1, данный объект набрал по 1 зоне — 71 % соответствия; по 2 зоне — 64 %; по 3 зоне — 19 %. С учётом взвешенных коэффициентов итоговый процент соответствия составил 43 %.

На рис. 3 представлены данные обследования наименее доступного объекта гостиничной недвижимости в Ростове-на-Дону — отеля «Шервуд», находящегося по адресу ул. Социалистическая, 51. В результате оценки, согласно таблице 2, данный объект набрал по 1 зоне — 3 % соответствия; по 2 зоне — 0 %; по 3 зоне — 2 %. С учётом взвешенных коэффициентов итоговый процент соответствия составил 1 %.

Таблица 1
Результаты оценки объекта — отель «Конгресс-отель Don-Plaza»

Зона	Количество всех оцениваемых параметров	Количество фактически соответствующих параметров	Процент соответствия	Весовой коэффициент
1	35	25	71	0,2
2	14	9	64	0,3
3	63	12	19	0,5
Итоговый процент соответствия		43		



а)



б)



в)



г)

Рис. 2. Результаты обследования лучшего объекта гостиничной недвижимости на предмет доступности МГН в г. Ростове-на-Дону: а — общий вид; б — лифтовая зона; в, г — входная группа

Таблица 2

Результаты оценки объекта — отель «Шервуд»

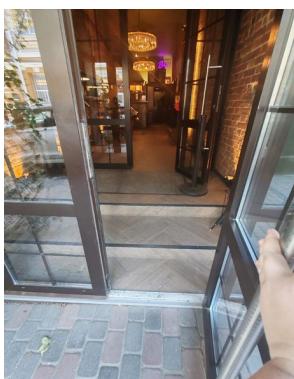
Зона	Количество всех оцениваемых параметров	Количество фактически соответствующих параметров	Процент соответствия	Весовой коэффициент
1	35	1	3	0,2
2	14	0	0	0,3
3	63	1	2	0,5
Итоговый процент соответствия			1	



а)



б)



в)



г)

Рис. 3. Результаты обследования худшего объекта гостиничной недвижимости на предмет доступности МГН в г. Ростове-на-Дону: а — общий вид; б — зона ресепшена; в — входная группа; г — подъём в номера

Таким образом, даже лучший из обследованных объектов («Конгресс-отель Don-Plaza») продемонстрировал итоговое соответствие лишь на 43 %, что не позволяет отнести его к категории доступных.

Заключение. Проведенное исследование выявило системный кризис в обеспечении безбарьерной среды гостиничного фонда Ростова-на-Дону. Результаты обследования 73 объектов показали, что ни одна гостиница не соответствует нормам СП 59.13330.2020 полностью. 88 % объектов признаны несоответствующими, 12 % — частично соответствующими.

Ключевой проблемой является нарушение принципа непрерывности доступного маршрута. Наиболее уязвимы пути движения внутри зданий, где фиксируются наименьшие показатели соответствия. Даже лучший из обследованных отелей («Don-Plaza») показал результат только 43% соответствия, что подтверждает неэффективность точечных решений. Отсутствие единой системы мониторинга и оценки усугубляет ситуацию, не позволяя ни туристам получать достоверную информацию, ни властям — эффективно управлять процессом адаптации инфраструктуры.

Практическая значимость работы заключается в создании основы для целевой модернизации гостиничного фонда. Полученные данные позволяют перейти к формированию общедоступного рейтинга и разработке конкретных рекомендаций для властей и бизнеса по сопровождению, реконструкции и технической эксплуатации гостиничного фонда.

Список литературы

1. Енин А.Е., Черноусова А.Р. Влияние современных тенденций на инфраструктуру туризма больших городов. *Архитектурные исследования*. 2025;(1(41)):95–101.
2. Солдаткина М. А., Шарипова Э. Р. Формирование доступной среды в гостиницах для лиц с ограниченными возможностями в Российской Федерации и за рубежом. *Вестник ассоциации вузов туризма и сервиса*. 2019;13(2):159–164.
3. Бакаева Н.В., Гордон В.А., Черняева И.В. Методика оценки доступности зданий и сооружений маломобильным группам населения. *Градостроительство и архитектура*. 2024;14(3):157–166.
4. СП 59.13330.2020. Свод правил. *Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001*. URL: <https://nko-expert.ru/assets/files/pdf/sp59-13330-2020.pdf> (дата обращения: 11.10.2025).
5. Шагимуратова А.А., Ковин И.А. Методика оценки условий доступности маломобильных групп населения на территориях объектов здравоохранения: анализ вероятностного использования территории Тольяттинской городской клинической больницы №5. *Вестник евразийской науки*. 2023;15(2):1–13.
6. Курочкина В. А., Калиниченко Е.К., Белова М.О. Формирования безбарьерной городской среды и благоустройство территории как фактор современного развития городов. *Вестник евразийской науки*. 2024;16(1):1–10.
7. Федоровская А.С., Калайчева Е.С., Шеина С.Г. Методика информационного сопровождения безбарьерной среды в гостиничной недвижимости. *Строительство и реконструкция*. 2025;(4):103–119. URL: <https://doi.org/10.33979/2073-7416-2025-120-4-103-119> (дата обращения: 11.10.2025).

Об авторах:

Екатерина Сергеевна Беляева, магистрант кафедры «Городское строительство и хозяйство» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), esskatena@mail.ru

Альбина Ахмедовна Федоровская, кандидат технических наук, доцент кафедры «Городское строительство и хозяйство» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), afedorovskaya@donstu.ru

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Ekaterina S. Belyaeva, Master's Degree Student of the Urban Construction and Economy Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), esskatena@mail.ru

Albina A. Fedorovskaya, Cand.Sci. (Engineering), Associate Professor of the Urban Construction and Economy Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, RF), afedorovskaya@donstu.ru

Conflict of Interest Statement: the authors declare no conflict of interest.

All authors have read and approved the final manuscript.