

№ 66634  
02.12.2025

В.П. Колбину  
Генеральному директору  
ООО «МПГ»

Копия:  
Банк ВТБ (ПАО)

*Отчет о работе ООО «Абсолют Хотел Сервисез Раша»*

**Уважаемый Владимир Петрович,**

ООО «Спектрум-Холдинг» выполняет функцию Технического заказчика по Договору № 2021-1257-1-СХ возмездного оказания услуг технического заказчика, управления проектом и осуществления строительного контроля, заключенного с ООО «Морской Порт Геленджик».

Между ООО «Морской Порт Геленджик» и ООО «Абсолют Хотел Сервисез Раша» заключен Договор на оказание консультационно-технических услуг в сфере проектирования и строительства гостиниц от 10 октября 2022 г. (далее – Договор).

Ниже представлен отчет о работе консультанта.

## 1. Общие сведения

Срок оказания услуг по договору составил 44 месяца, общая стоимость – 220 000 (двести двадцать тысяч) долларов США без НДС.

В октябре 2025 года по взаимному соглашению сторон подписано Соглашение о расторжении договора. К дате расторжения фактический срок оказания услуг составил 36 месяцев.

## 2. Цели и предмет договора

Целью Договора являлось обеспечение соответствия проектных и дизайнерских решений будущего объекта международным стандартам гостиничного бренда, повышение эксплуатационной эффективности и уровня качества гостиничной инфраструктуры.

В задачи Консультанта входило:

- проведение исследования рынка и подготовка прогнозов операционной деятельности;
- разработка и предоставление стандартов и руководств по проектированию (Design & Brand Standards);
- подготовка дизайн-проекта инфраструктуры объекта (Facility Design Brief);
- участие в согласовании проектной и рабочей документации;
- подготовка и выдача комментариев на всех стадиях проектирования;
- участие в согласовании и утверждении макетных комнат (mock-up rooms);
- консультирование по инженерным системам, технологиям и IT-решениям;
- участие в формировании OS&E и FF&E спецификаций (по мере готовности проекта);

- взаимодействие с архитекторами, дизайнерами, инженерами и техническим заказчиком.

### 3. Перечень фактически оказанных услуг

На основании анализа представленных АНС материалов и переписки, а также отчетных файлов и документации, полученных от Консультанта в период с 2022 по 2025 гг., подтверждается выполнение следующего объема работ:

#### 3.1. Исследование рынка (Market Study)

- Выполнено в полном объеме в течение первых 30 дней после подписания договора.
- Содержит анализ конкурентной среды на Черноморском побережье, прогнозы по доходности, загрузке и выручке на 10-летний период, а также рекомендации по позиционированию объекта.

Степень выполнения: 100%

Комментарий: полный отчет представлен, утвержден Заказчиком.

#### 3.2. Документы по стандартам объекта (Standards & Design Brief)

- Переданы в полном объеме пакеты Standards U-Hotels, Design Philosophy, Design Brief, включающие требования к функциональному зонированию, отделочным материалам, мебели, инженерным системам и эксплуатационным параметрам.
- Документы не использовались архитекторами и инженерами при разработке проектных решений, поскольку все стороны руководствовались стандартами Заказчика (MGHR).

Степень выполнения: 100%

Комментарий: раздел выполнен в соответствии с договором, все руководства предоставлены.

#### 3.3. Дизайн-проект инфраструктуры объекта (Design Infrastructure & Concepts)

- Подготовлен и передан документ PAP Facility Design Brief, включающий детальную программу помещений, структуру функциональных зон, рекомендации по инфраструктуре (концепции) F&B, Wellness и служебных блоков.

Степень выполнения: 100%

Комментарий: документация полностью передана, однако концепции F&B и SPA&Wellness не были приняты заказчиком.

#### 3.4. Обзор и проверка проектной документации (Documentation Review & Comments)

- В течение 2023–2025 гг. Консультант участвовал в регулярных проверках и согласованиях проектной документации, включая архитектуру, инженерные сети, кухни, прачечные, освещение, интерьеры и МЕР.
- Подготовлены и переданы комментарии и рекомендации по пакетам: MasterPlan, Engineer Note, BOH & Kitchen, Guestrooms Batch 1–2, Lobby & Bar, Sky Spa, Lighting, Automation Systems, BOQ, Final Deliverable Trackers.



- Проведено несколько итераций согласований с участием Архитектора и Технического заказчика.

Степень выполнения: ~80%

Комментарий: работы выполнены в значительном объеме; часть пакетов финальных стадий проектирования (по OS&E и инженерной интеграции) осталась невыполненной в связи с расторжением договора.

### 3.5. Технологические решения и IT-системы (Technology & Systems)

- AHS предоставила рекомендации по Hotel Automation Systems, частично – по сетевой инфраструктуре.
- Разработка спецификаций для PMS, SPA, POS и интеграции IT-платформ не завершена.

Степень выполнения: ~40%

Комментарий: выполнены базовые технологические решения, но не все программные блоки.

### 3.6. OS&E / FF&E

- Материалы и спецификации по OS&E и FF&E не предоставлены, работа не начата.

Степень выполнения: 0%

Комментарий: этап не выполнялся в связи с преждевременным прекращением договора.

### 3.7. Участие в проверке макетных помещений и наблюдение за строительством (Mock-ups & Site Supervision)

- Проведено рассмотрение и утверждение дизайна макетных комнат (Guestrooms Batch 1–2, Suite & PR Suite).
- Подготовлены детальные комментарии по материалам, мебели, инженерным элементам и отделке.
- Очные визиты на площадку не выполнялись.

Степень выполнения: ~50%

Комментарий: выполнено частично – удаленное согласование макетных помещений проведено, полевой надзор не осуществлялся.

## 4. Итоговая оценка объема оказанных услуг

| № | Блок услуг                       | Вес в договоре (%) | Степень выполнения | Сумма (USD) |
|---|----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| 1 | Market Study                     | 10                 | 100%               | 22 000      |
| 2 | Standards & Design Brief         | 15                 | 100%               | 33 000      |
| 3 | Design Infrastructure & Concepts | 20                 | 100%               | 44 000      |



|   |                                 |      |      |             |
|---|---------------------------------|------|------|-------------|
| 4 | Documentation Review & Comments | 25   | 80%  | 44 000      |
| 5 | Technology & Systems            | 10   | 40%  | 8 800       |
| 6 | OS&E / FF&E                     | 10   | 0%   | 0           |
| 7 | Mock-ups & Site Supervision     | 10   | 50%  | 11 000      |
|   | ИТОГО                           | 100% | ≈75% | 163 000 USD |

## 6. Заключение

На основании анализа представленной документации и материалов, подтверждается, что ООО «Абсолют Хотел Сервисез Раша» выполнило свои обязательства по Договору в объеме около 75%, что эквивалентно 163 000 USD.

Невыполненные остались этапы, связанные с поставкой OS&E/FF&E и сопровождением этапа строительства и технологической интеграции.

Сумма, указанная в Соглашении о расторжении, является справедливой и обоснованной, отражающей фактический объем оказанных услуг и предоставленных результатов.

Рекомендуется принять данный отчет к бухгалтерскому и юридическому оформлению при закрытии Договора и утверждении расчетов с ООО «Абсолют Хотел Сервисез Раша».

## Приложение:

1. Соглашение о расторжении договора от 10.10.2025 г.
2. Акт выполненных работ № 1 от 10.10.2025 г.
3. Подтверждающие документы и отчеты AHS (Market Study, Standards, Design Brief, PAP Facility Design, комментарии к проектной документации, mock-up review): <https://port-gdz.com/d/f/163Vnkgn7BUgSkPqzcxIRJ4666UKm6m>

С уважением,

След'я И.А.

Старший менеджер по строительству

