

АКТУАЛЬНО

Текст: Екатерина Реуцкая
 Фото: Архив CRE

НАЛЕЙ И ОТОЙДИ

Депутаты Государственной думы приняли в первом чтении законопроект, позволяющий вводить запрет на продажу алкоголя в барах, кафе и ресторанах площадью менее 20 кв. м, расположенных в жилых домах и на прилегающих к ним территориях. При этом первый заместитель руководителя фракции «Единая Россия» в Госдуме Андрей Исаев заявил, что «закон не носит императивного характера» и не обязателен для применения субъектами РФ.

По подсчетам «ОПОРЫ России», мера коснется порядка 10 тысяч заведений по всей стране. Прежде всего, инициатива угрожает точкам по продаже пива, считают эксперты. Это заведения малого формата «у дома», расположенные вблизи целевой аудитории, – таким предпринимателям в итоге станет нерентабельно арендовать помещения большей площади, да и подходящего предложения на рынке

недвижимости не так много. В итоге они вряд ли смогут переформатироваться и продолжить работу и, скорее всего, просто уйдут с рынка, прогнозируют в «ОПОРЕ России».

Больше всего, по мнению собеседников CRE, законопроект затронет бизнес в спальных районах. «Внутри Садового кольца на сегодняшний день действует более 3000 торговых точек, из которых лишь 156 располагают площадью до 20 кв. м (5% от обще-



го числа помещений на анализируемой территории), – поясняет **Виктория Камлюк, директор направления стрит-ритейла Knight Frank**. – В свою очередь, только 4 из 156 точек являются барами и занимаются продажей алкогольных напитков. Стоит учесть, что в данной локации средняя площадь помещений общепита составляет 216 кв. м». **Екатерина Подлесных, руководитель отдела стрит-ритейла компании JLL**, поддерживает: принятие закона о запрете продажи алкоголя в точках площадью менее 20 кв. м, скорее всего, не окажет существенного влияния на рынок стрит-ритейла – такая маленькая площадь крайне редко встречается как в новых жилых комплексах, так и в ранее построенных.

Лариса Еремина, заместитель директора департамента стрит-ритейла Colliers International, впрочем, напоминает, что стоимость аренды помещения площадью 20 кв. м сравнительно небольшая, особенно в спальнях районах. «В итоге за счет того, что бары имеют возможность продавать алкоголь после 23:00 в отличие от магазинов, их выручка в “запретные часы” значительно вырастает, и это преимущество может компенсировать дополнительные расходы, – размышляет г-жа Еремина. – Магазин, например, арендует помещение большей площади, продает в объеме больше алкоголя, чем бар размером 20 кв. м, однако право продавать алкоголь в запретные для магазина часы позволяет увеличить долю выручки. В итоге бары будут вынуждены снимать помещения большей площади, однако это не окажет существенного влияния на экономику проектов. Думаю, что в большей степени могут пострадать бары, которые специализируются на продаже пива, так как их выручка может быть меньше, чем у полномасштабных баров. Поскольку данный закон был инициирован жалобами жителей домов на шумное соседство баров, то при правильном регулировании можно будет добиться положительных результатов, не нанеся вреда малому бизнесу».

ВЫ ШУМИТЕ, ШУМИТЕ

В пояснительной записке к проекту закона авторы уточняют, что законопроект действительно инициирован «в связи с многочисленными обращениями и жалобами граждан, проживающих в многоквартирных домах, обеспокоенных частым нарушением общественного порядка на прилегающих

к многоквартирным домам территориях, во дворах и детских площадках». «Население регионов негативно относится к размещению кафе, баров, торгующих алкоголем, так называемых “наливаек”, в зонах жилой застройки, – делится **Дарья Филина, партнер, руководитель практики «Недвижимость и строительство» бюро юридических стратегий Legal to Business**. – Проектируются положения, позволяющие субъекту РФ устанавливать дополнительные условия розничной продажи алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания в многоквартирных домах и на прилегающих к ним территориях, в том числе полный запрет на такую продажу. При этом авторы уточняют, что для установления такого запрета необходимо будет решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Таким образом, полагают нормотворцы, будет обеспечиваться учет мнения жильцов многоквартирных домов».

При этом, по подсчетам Дарьи Филиной, статистика говорит о возможном закрытии примерно 10 000 подобных заведений по всей стране. С учетом уже установленных требований законодательства к продаже крепкого алкоголя (необходимо помещение не менее 50 кв. м) ожидается, что принятие закона повлияет только на предприятия, торгующие слабоалкогольными напитками (например, разливным пивом). «В большинстве случаев у жильцов домов уже сложились негативные отношения с подобного рода заведениями, привлекающими определенную категорию граждан, что, несомненно, приведет к их закрытию, – продолжает г-жа Филина. – Однако то, что продажу алкоголя в более крупных заведениях, следующих букве закона, фактически могут законодательно поставить в зависимость от мнения жильцов – более серьезный момент. В последнее время, особенно в крупных городах, все больше популяризируются продажа крафтового пива и организация малых заведений с ориентацией на европейские аналоги (винные бары), такой формат эксплуатируют многие современные предприниматели, которые после принятия закона и будут вынуждены закрыться».

МОРЕ БЫЛО ПИВОМ

По словам Дарьи Филиной, некоторые представители бизнеса критически относятся к инициативе,

Прямая речь



Виталий Можаровский,
старший партнер
Bryan Cave
Leighton Paisner
(Russia) LLP

– Искреннее любопытство вызывает необходимость тратить ресурсы на принятие закона, «не носящего императивный характер» – то есть, хотите – применяйте его, не хотите – не применяйте. По Конституции регионы и так обладают правом принимать собственное законодательное регулирование по вопросам, не урегулированным на федеральном уровне и не относящимся к исключительной компетенции федеральных властей. Другими словами, регионы, по большому счету, не нуждаются в великодушном позволении г-на Исаева, чтобы принимать собственное регулирование по вопросу размещения таких торговых точек в жилых домах. Ну, видимо, у наших депутатов случился избыток свободного времени. С другой стороны, наверное, пусть лучше принимают такие законы, чем занимаются тем, что остряки всуе называют «взбесившимся принтером».

полагая, что принятие законопроекта может привести к очередному росту цен, массовому закрытию предприятий мелкорозничной торговли. Представители некоторых профильных ведомств также дают отрицательный отзыв на законопроект, объясняя это возможным снижением числа торговых точек и ростом потребления суррогатного алкоголя, что в конечном итоге приведет к негативным последствиям для самого населения, рассказывает эксперт. «Вместе с тем для небольших приличных заведений с достойной публикой, которые соблю-

дают требования действующего законодательства и находятся в добром соседстве с жильцами, на сегодняшний момент законопроект не предусматривает никакой альтернативы, – вздыхает г-жа Филина. – Ведь всегда найдутся те, кто будет недоволен или будет действовать недобросовестно, преследуя свои собственные цели (так называемый “потребительский экстремизм”)».

Сергей Трахтенберг, партнер, руководитель российской практики в области недвижимости и строительства, Dentons, соглашается: только около 5 % точек продаж алкогольной продукции, расположенных на первых этажах жилой застройки, создают проблемы для жителей. В Legal to Business отмечают, что сложившаяся в последние пару лет тенденция к ужесточению законодательного регулирования коммерческой недвижимости, расположенной в многоквартирных домах, в более отдаленной перспективе может привести к массовому закрытию 90 % предприятий малого бизнеса. «Весьма высока вероятность, что законодателем будет дан вектор развития розничной торговли в направлении нестационарных торговых объектов, мобильной и развозной торговли, что совершенно определенно окажет негативное воздействие на мелкий и средний бизнес формата стрит-ритейл, – перечисляет Дарья Филина. – Это противоречит принципу свободы конкуренции, определенному в ст. 8 Конституции РФ, поскольку фактически помещения, расположенные в МКД, становятся неконкурентноспособными. Тогда как непосредственными целями законодательства, регулирующего товарный рынок, являются формирование, развитие и стабилизация конкурентных отношений в экономике».

НЕТРЕЗВАЯ РОССИЯ
Впрочем, в соответствии с аналитической справкой, подготовленной экспертно-аналитическим центром организации «Трезвая Россия», в последнее время в отдаленных и спальных районах (как в мегаполисах, так и в городах с меньшим количеством населения) все же «открывается огромное количество точек продажи алкогольной продукции на первых этажах жилых домов, которые регистрируются как заведения общественного питания, для целей обхода положений федеральных законов и законов субъектов о запрете продажи

Прямая речь



Евгений Хитков,
генеральный директор
«ОПГ Добрых Дел»
(hamlet+jacks, Na Vina,
«Скотный двор»)

– В Петербурге, например, вообще очень мало таких «наливаек», здесь сложно найти в аренду даже объект площадью 30–40 кв. м. В целом я, например, против сомнительных мест и баров во дворах – за редким исключением.

алкогольной продукции в ночное время». «Однако, наряду с очевидной общественно-полезной функцией указанного законопроекта, под его действие действительно попадет большое количество заведений, расположенных, как правило, в центре крупных городов и занимающих маленькую площадь (менее 20 кв. м) ввиду существенных затрат на арендную плату, – резюмирует Сергей Трахтенберг. – Законопроектом, кроме того, предусматривается возможность органов исполнительной власти субъектов устанавливать дополнительные ограничения для продажи алкогольной продукции в многоквартирных домах». «Например, запрещать заведениям общественного питания продавать алкоголь после 23 часов, увеличивать площадь требуемых помещений (хоть до 1000 кв. м) или же вводить полный запрет на розничную продажу алкогольной продукции, – уточняет *Айдар Галеев, руководитель департамента стратегического консалтинга компании RRC.* – Ранее для заведений общественного питания таких ограничений не было, поэтому в зависимости от региона ситуация может существенно ухудшиться, в том числе для крупных сетей. Снизится ли от этого уровень потребления алкоголя, судить сложно. Думаю, вряд ли. Ну и право регионов не вводить данного ограничения все же предусмотрено, то есть на самом деле – это императивная норма. В многоквартирных домах и так сложно из-за отсутствия подходящих помещений размещать заведения

Прямая речь



Сергей Селиверстов,
исполнительный директор
МГО «ОПОРА РОССИИ»

– Любые запретительные меры негативно сказываются на экономике и развитии предпринимательства, и запрет на торговлю алкоголем в барах и кафе площадью менее 20 кв. м, расположенных в многоквартирных домах, не исключение. Борьба с незаконно работающими «разливайками» надо, но это не должно затрагивать интересы добросовестных предпринимателей. Закрытие предприятий – это всегда сокращение количества рабочих мест, сумм налоговых поступлений в бюджеты субъектов. Такая инициатива негативно скажется на конкуренции и ухудшит предпринимательский климат.

Если статус заведения сомнителен, вокруг собирается соответствующий контингент, который шумит, оставляет после себя мусор и вообще создает криминогенную обстановку, то с этим можно бороться при помощи надзорных и правоохранительных органов. Есть Роспотребнадзор, полиция. Не обязательно запрещать любые заведения, которые соответствуют одним и тем же критериям. Ну и есть сомнения, что эта мера вряд ли сократит количество потребляемой алкогольной продукции. С большой долей вероятности предполагаю, что люди, за неимением альтернативы, отправятся в сетевые магазины и будут покупать алкоголь крупных концернов, а не, скажем, частных пивоварен, которым доступ в сети ограничен.

Прямая речь



Вероника Перфильева,
старший юрист
практики
по недвижимости
и инвестициям
«Качкин
и Партнеры»

– Применительно к Санкт-Петербургу можно прогнозировать, что законопроект может отрицательно повлиять на ресторанный сегмент рынка, даже если субъектом не будут установлены более строгие дополнительные условия, чем предусмотренные законопроектом, поскольку определенное количество объектов общественного питания размещается в помещениях, не имеющих зала обслуживания посетителей площадью 20 и более кв. м и расположенных в жилых домах.

В последние несколько лет размещение заведений общественного питания, в том числе осуществляющих розничную продажу алкогольной продукции на относительно небольших площадях, приобрело особую популярность, особенно

в центральных районах города, достаточно плотно застроенных «старым» жилым фондом. Тем не менее представляется, что доля игроков данного рынка вряд ли изменится существенным образом. Соответственно, спрос на подобные помещения и/или арендные ставки на них могут несколько снизиться. В целом законопроект представляется несовременным, направленным на произвольное ограничение соответствующего бизнеса вместо обеспечения реализации действующего законодательного регулирования, в том числе в части общественного порядка и защиты прав жильцов, на нарушение которых ссылаются авторы законопроекта в пояснительной записке.

Прямая речь



Юрий Тараненко, руководитель направления по работе с коммерческой недвижимостью ГК «Инград»

– На мой взгляд, проект не повлияет на рынок недвижимости, так как в основном в Москве питейные заведения – площадью от 50 кв. м, и запрет на точки в 20 кв. м и менее никак на нем не отразится. Рестораны и кафе же – это площади помещений вообще от 120 кв. м. Зато законопроект уберет из жилых домов сомнительные питейные заведения. Думаю, что в целом все пройдет незаметно для системного ритейла и сферы общепита.

общепита, а после принятия закона их станет еще меньше. Насколько нужно препятствовать развитию малого бизнеса в условиях, в общем-то, простой социально-экономической ситуации – вопрос риторический».

Александр Коваленко, директор по продажам и маркетингу компании «РКС Девелопмент», парирует: на первых этажах жилых зданий рестораны и бары и сейчас – не самое частое явление. «Гораздо более распространены пивные магазины, оформленные как бары, именно с целью обойти закон, но полноценными барами не являющиеся, барбершопы и кальянные, – напоминает эксперт. – Еще – круглосуточные магазины цветов. Это сегодня – основные собственники или арендаторы небольших площадей на первых

этажах жилых комплексов. Вообще, чаще всего коммерческие помещения на первых этажах покупают инвесторы для сдачи в аренду, так что съедут одни арендаторы – заедут другие».

В компании полагают, что влияние законопроекта на рынок нового жилья будет крайне ограниченным, так как большая часть коммерческих помещений проектируются площадью не менее 30–40 м. «Мера в первую очередь затронет старый жилой фонд, в котором присутствуют столь маленькие лоты», – поясняет Александр Коваленко. В «РКС-Девелопмент» вообще убеждены, что «нужно не останавливаться на полумерах». «Данный запрет нужно распространить также на небольшие магазины пива и кальянные, – убежден г-н Коваленко. – На первых этажах жилых комплексов, к сожалению, очень мало нужных жильцам сервисных предприятий – ателье, химчисток, детских игровых комнат. Это происходит по причине того, что большинство помещений занято все теми же пивными магазинами, которых в одном доме можно насчитать до четырех и даже пяти, кальянными, барбершопами и круглосуточными магазинами цветов. Возможно, освободятся какие-то коммерческие помещения, в которых будут организованы полезные для жильцов дома сервисные или досуговые центры. Современные жилые комплексы очень большие, и коммерческих помещений на первых этажах, как правило, недостаточно для всех желающих их купить и арендовать, поэтому они продаются быстро, часто по цене на 10–30 % выше цены квадратного метра квартир». c|R|e

Прямая речь



Марина Пузанова, директор по развитию группы компаний RENTA

– Этим законом авторы пытаются бороться с недобросовестными продавцами алкоголя, которые под видом кафе фактически открывают микроточки по круглосуточной продаже алкоголя. При небольших затратах такие заведения получают солидную прибыль. К тому же такие заведения часто являются следствием нарушения комфорта проживающих.

Тем не менее если нормативный акт будет принят без доработок, это может отрицательно сказаться на рентабельности добросовестных заведений общественного питания и продажи алкоголя, вплоть до их закрытия. Как следствие,

снизятся предпринимательская активность и уровень конкуренции в данном сегменте рынка. К примеру, абсолютно непонятно, почему устанавливается именно такая (20 кв. м) минимальная площадь зала обслуживания посетителей. К тому же организации общественного питания не обязаны обеспечивать общественный порядок. В целом у нас уже есть необходимые нормы и правила, регулирующие розничную продажу алкогольной продукции в многоквартирных домах. Просто нужно тщательнее контролировать их исполнение.