

# ПОВОРОТ НЕ ТУДА

ВЛАДЕЛЬЦЕВ ВНОВЬ ВВОДИМЫХ КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ МОГУТ ОБЯЗАТЬ ЗА СВОЙ СЧЕТ СТРОИТЬ СЪЕЗДЫ С ФЕДЕРАЛЬНЫХ ТРАСС И ПАРКОВКИ. СЕЙЧАС ТАКАЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА РАССМАТРИВАЕТСЯ ГОСДУМОЙ РФ. НО СОБСТВЕННИКИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ТАК ЗАКЛАДЫВАЮТ В ПРОЕКТЫ СЪЕЗДЫ И СТОЯНКИ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КЛИЕНТОВ. ПОЭТОМУ ЭКСПЕРТЫ ОПАСАЮТСЯ, ЧТО ВЛАДЕЛЬЦЕВ ДЕЙСТВУЮЩИХ МОЛЛОВ МОГУТ ЗАСТАВИТЬ ПЕРЕДЕЛЫВАТЬ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ. ЛИДИЯ ГОРБОРУКОВА

Несколько месяцев назад правительство РФ внесло в Госдуму законопроект, предусматривающий для владельцев стационарных торговых объектов площадью более 10 тыс. кв. м обязанность строить подъезды и съезды к ним с дорог федерального значения. Власти страны предлагают дополнить новой частью 13 статью 22 федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ...». Если инициатива будет одобрена, то крупные торговые центры также будут обязаны оборудовать стоянки и остановки общественного транспорта. Дальнейший шаг — наделить регионы правом применять эти требования к объектам, которые смыкаются с региональными, муниципальными и местными автомобильными дорогами. В законопроекте говорится, что новые правила не будут применяться к торговым центрам, которые были введены в эксплуатацию до принятия этой нормы.

**ТОРГОВЛЯ У РАЗВИЛКИ** Эксперты и ритейлеры по-разному оценивают возможное влияние новой нормы на сегмент торговой недвижимости. Генеральный директор исследовательской компании MAR Consult Дмитрий Шиманов считает, что меры, прописанные в законопроекте, упорядочат работу точек розничной торговли и этого рынка в целом. «Наличие подъездных путей с трассы не должно оставаться на усмотрение объекта, а должно быть четко зарегулировано правительством. Это сделает более прозрачными и понятными условия игры на рынке, а также уравнивает стоимость входа в бизнес для новых объектов», — уверен эксперт.

Руководитель отдела торговой недвижимости компании IPG.Estate Михаил Рожко, напротив, считает, что инициатива властей неактуальна. По его мнению, этот вопрос в большей степени должен решать бизнес, а не законодатель. «Девелоперы, которые решают делать моллы около магистралей, и без того понимают необходимость строительства подъездных дорог и автостоянок. Сегодня их площадь рассчитывается исходя из площади торгового центра и для удобства посетителей», — говорит господин Рожко. По мнению эксперта, вероятно, собственникам новых проектов торговых центров придется внести строку дополнительных затрат, а также пройти череду длительных согласований и утверждений с органами власти.

Через Петербург и Ленинградскую область проходят несколько федеральных коридоров, которые могут попасть под действие новой нормы. Речь идет о дороге М10 «Россия» по маршруту Петербург — Москва и о трассе «Скандинавия» на



ДЕЙСТВУЮЩИЕ ПОЛОСЫ ОТВОДА И РАЗГОННЫЕ ПОЛОСЫ КРУПНЫХ МАГАЗИНОВ ПРОВЕРЯТ НА СООТВЕТСТВИЕ НОВОМУ ГОСТУ ПО ДЛИНЕ

участке Петербург — Псков (продолжение дороги «Россия»), также есть автомобильная дорога Р23 «Псков». На автодороге Р21 «Кола» (ранее применялся учетный номер М18), которая проходит от Петербурга до Борисоглебска через Петрозаводск и Мурманск, расположен торговый комплекс «Мега Дыбенко», принадлежащий шведской IKEA. Объект расположен в Кудрово. Ранее инвестор согласился пойти навстречу властям Ленинградской области и построить развязку южнее торгового центра. Ее стоимость оценивалась в 1 млрд рублей. Предполагалось, что инвестор профинансирует около 70% стоимости объекта, а остальную часть средств вложат региональные власти.

В пресс-службе IKEA в России BG сообщили, что вопрос интеграции торговых центров в транспортную систему всегда был важным для концерна. «Мы инвестируем в развитие транспортной инфраструктуры вокруг торговых центров „Мега“, например, мы активно сотрудничаем с правительством Москвы по улучшению транспортной ситуации в районе ТЦ „Мега Теплый Стан“ и недавно подписали договор о реконструкции участков улично-дорожной сети в районе МКАД — поселок Коммунарка — аэропорт Остафьево. Сейчас мы также рассматриваем возможности улучшения транспортной

инфраструктуры около ТЦ „Мега Дыбенко“ в Петербурге. В Казани мы готовы софинансировать в строительство станции метрополитена рядом с ТЦ „Мега Казань“ 1 млрд рублей. У наших торговых центров организованы большие бесплатные парковки, например, в Химках количество парковочных мест составляет 8,7 тыс., в Новосибирске — 6,5 тыс.», — прокомментировали в пресс-службе IKEA в России.

В пресс-службе ритейлера «Лента», который имеет разветвленную сеть гипермаркетов по всей России, оценили последствия поправок данного законопроекта не смогли. При этом в компании прокомментировали, что при необходимости она самостоятельно по согласованию с местными властями строит подъезды к своим гипермаркетам, поскольку заинтересована в качественных и удобных подъездных путях. «Впоследствии мы, как правило, передаем их на баланс региона. Все наши гипермаркеты в обязательном порядке оборудованы парковками на сотни машино-мест», — добавили в пресс-службе «Ленты».

Если новый регламент будет принят, больше всего эксперты опасаются, что собственников уже функционирующих торговых центров могут заставить переделывать подъездные пути по новым правилам.

**НАДО ПЕРЕСТРОИТЬСЯ** Руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев отметил, что законопроект появился из-за особенностей расположения торговых центров на МКАД, где количество съездов-выездов действительно чрезмерно затрудняет движение. В Петербурге и прилегающих районах Ленинградской области, по словам господина Фадеева, все крупные объекты уже обладают полосами отвода. «Вопрос лишь в том, насколько они, а также разгонные полосы соответствуют по длине. Возможно, что в ряде случаев владельцам торговых центров может потребоваться переделать подъезд к комплексу в соответствии с требованиями измененного законодательства», — прокомментировал эксперт. Также он считает, что могут возникнуть сложности в согласовании проектов новых торговых центров, если в силу особенностей расположения проекта съезды с федеральных трасс по нормативам сделать сложно или невозможно. Каким образом будет решаться судьба такого рода проектов, пока непонятно, добавил представитель JLL.

Региональный директор департамента стратегического консалтинга Colliers International в России Владислав Николаев отметил, что съезды, которые собственники торговых объектов площадью более