

# ДОМ законодательство

## Без шума и дыма

С 1 июня вступили в силу новые положения федерального закона №15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака». Эксперты, опрошенные «Ъ-Домом», предсказывают, что запретительные меры окажут влияние на распределение клиентских потоков в коммерческой и жилой недвижимости.

— влияние —

### Курящих больше

1 июня автор этих строк прошлась по Старому Арбату — одной из самых ресторанных улиц Москвы. Практически на всех верандах, даже тех, где вообще нет ни навесов, ни зонтиков, одни только столики под открытым небом, курить было запрещено. И только в конце улицы нашлось одно заведение, где владельцы, вопреки всеобщей тенденции, разрешали курение за столами на открытой веранде, к слову оборудованной зонтами от солнца. На ней нашлось всего один свободный столик, остальные были заняты, в то время как в остальных, законопослушных, кафе народу было, скажем так, не очень много.

Долю курящих посетителей в заведениях общепита эксперты оценивают довольно высоко, оговариваясь при этом, что есть разница между семейными ресторанами и ночными клубами. «Если оценивать в среднем, то курящих посетителей более 50%», — рассказывает управляющий партнер DNA Realty Антон Белых, — а если смотреть по сегментам и временам суток, то и до 70%. Нередко доводилось видеть, что курящий зал битком забит посетителями, а клиенты в некурящей зоне фактически нет».

Другие эксперты приводят и более внушительные цифры. «В демократичном пивном сегменте, барах с музыкой и танцами доля курящих составляет до 80% от общего потока гостей», — утверждает генеральный директор ресторанный компании «Арпиком» Андрей Рябечков. Особенно много курильщиков, конечно, вечерами, а также в заведениях, связанных с употреблением алкоголя, — это клубы, бары, пабы, пивные рестораны. Курящих людей также традиционно много в кофейнях, хотя владельцы некоторых таких заведений изна-

чально выступали против курения в залах, утверждая, что аромат кофе и запах дыма несовместимы.

### На воздухе тоже нельзя

Если следовать букве закона, то пока запрет не распространяется на открытые веранды перед кафе, если только они не находятся в охраняемых зонах. «Однако правительство Москвы уже заявило, что веранды тоже должны быть некурящими», — продолжает Антон Белых. Он называет эту декларацию полным абсурдом, поскольку уличные веранды являются курящими во всем мире, в том числе в Европе и США.

Рестораторы напряженно ждут, что ситуация с верандами прояснится в ближайшее время, а пока что некоторые кафе были оштрафованы за курение на верандах, рассказывает Сергей Камлюк, директор департамента торговой недвижимости компании Rgaefium. Он надеется, что по этому вопросу выскажется кто-то из официальных лиц.

Но пока что некурящие президент и председатель правительства хранят молчание, а курильщики выходят на улицу, чтобы затянуться дымом, и, поскольку далеко не во всех московских кафе есть внутренний дворик, курят прямо у входа. В итоге новый закон вместо того, чтобы охранять здоровье некурящих, нарушает их права, ведь теперь некурящие посетители, только чтобы войти в кафе, вынуждены вдыхать дым. Охранники в растерянности: если курящих отгонять от входа, чего доброго уйдут не заплатив.

### А впереди зима

Кстати, неплатежи по чекам — одна из тех проблем, с которыми рестораны уже столкнулись. Что с этим делать, пока не придумано, поскольку контролировать этот процесс очень сложно. «Курильщиков достаточно

количество, и как отследить всех, кто не возвращается, не понятно», — разводит руками Виктория Камлюк, директор направления стрит-ритейл компании Knight Frank.

Отогнать курильщиков от входа тоже не так-то просто, считает господин Рябечков, ведь эффективные с точки зрения бизнеса рестораны обычно открываются в районах с большой концентрацией трафика, а это значит, что отойти на 10 м от крыльца и не попасть в следующую общественную зону практически невозможно.

В холодное время года эта ситуация только усугубится, считают эксперты. Алексей Сидоров, директор по развитию Kalinka Group, задается вопросом: открытые веранды в кафе, на которых пока не запрещено курить, — выход сезонный, в лучшем случае на четыре-пять месяцев, а что дальше?

Даже те рестораны, которые ввели запрет на курение гораздо раньше, чем вступили в силу новые положения закона, считают, что нововведения ущемляют права курильщиков и создают дополнительные трудности. «В сегодняшней интерпретации закон затрагивает права человека», — категоричен Илья Тюкин, директор ГК «Арт-Фасад».

### Дисконфорт гарантирован

Не самая понятная ситуация складывается и в отелях. «Для многих россиян именно гостиницы, пансионаты и курорты предполагают неформальное времяпрепровождение, связанное в том числе с курением, поэтому закон создаст неудобства для бизнес-туристов и отдыхающих», — уверена заместитель директора департамента стратегического консалтинга компании Knight Frank Екатерина Лобанова.

По свидетельству экспертов, курение на балконах будет приравниваться к курению в номерах, а это уж совсем грустный факт. Представьте себе, что вы живете на 23-м этаже в конце коридора и каждый раз, когда вам захочется покурить, должны дойти до лифта, спуститься вниз, а затем выйти на улицу. А там, например, сильный дождь.

Сетевые бренды и крупные отели уже ввели себя режим non-smoking, а вот обязаны ли это делать частные мини-гостиницы, по сути представляющие собой коттеджи со сдающимися в них комнатами? «Похо-



Иноград «Сколково» уже давно территория, свободная от курения

же, что нормы закона коснутся и таких мест, — предполагает Екатерина Лобанова. — Все объекты, где оказываются жилищные услуги, то есть те, где граждане живут или ночуют за деньги, в соответствии с законом подпадают под запрет курения».

Другое дело, что поначалу проверки не коснутся таких гостевых домов, считает эксперт, ведь представителям власти предстоит еще доказать, что в конкретном месте оказываются платные жилищные услуги.

### Выбор в пользу мини

Некоторые эксперты полагают, что теперь многие российские курильщики — и те, кто курит всерьез, и те, кто делает это от случая к случаю, собираясь на отдых в своей стране, выберут частный сектор, где таких жестких ограничений нет. Другие, как, например, Юлия Кравчук, руководитель отдела агентских услуг департамента жилой недвижимости S.A. Ricci, считают, что если человек привык к определенному уровню комфорта, он вряд ли применит его на что-то меньшее.

Но в том-то и дело, что активное строительство в последние годы в курортных зонах как раз и привело к тому, что в частном секторе, а также в сегменте высокобюджетных коттеджей и малоэтажных поселков появились предложения, не уступающие по степени комфорта пятизвездным отелям. Можно ожидать, что гости, не привыкшие себе в чем-то отказывать, будут всерьез рассматривать эти варианты, и в итоге перераспределение туристических потоков на юге России все-таки произойдет.

Предусмотрительные отельеры, по всей видимости, готовятся не столько запрещать, сколько создавать курильщикам приемлемые условия. Анастасия Кременчук, главный редактор информационно-политического портала Арендатор.ру, рассказала корреспонденту «Ъ-Дому», что в сети отелей Marriott рассматривают некоторые

положения нового закона и намерены предложить курящим гостям наиболее оптимальные варианты в рамках его действия. «Хотя владельцы сети не считают, что закон слишком суров», — добавляет она.

### Элитные привычки

Отдельное беспокойство у девелоперов и жильцов домов в элитном сегменте вызывает запрет на курение абсолютно во всех помещениях общественного назначения жилых домов. Дело в том, что в некоторых из них, согласно пожеланиям проживающих, были оборудованы специальные сигарные комнаты. Чаще всего они есть в малоквартирных клубных домах, где все жильцы знают друг друга в лицо и не прочь провести вечер в совместной компании за бокалом вина, рассказывает Дмитрий Воронков, директор департамента элитной городской недвижимости Contact Real Estate.

Так, например, по данным Елизаветы Некрасовой, генерального директора бюро элитной недвижимости Must Have, сигарными оборудованы жилые комплексы «Андреевский», «Course House», «Патриарх», «Городях», «Имперский дом», Cooper House, «Дом на Трубетцкой», «Римский дом», «Пранатный палас», Light House. «Получается, что покупатели оплачивают ее содержание, но использовать по назначению при этом не имеют права», — недоумевает госпожа Некрасова.

Другой аспект проблемы с высокобюджетными курильщиками — это кафе «для своих» на закрытой территории. Мнения экспертов на этот счет разошлись. Одни, как Иван Татаринов, коммерческий директор Glincom, не видят ничего особенного в том, чтобы разрешить курение в таких заведениях, где собираются исключительно жильцы и их друзья. «Учитывая, что это будет закрытая территория, я не думаю, что законодательство будет сильно нарушаться», — считает эксперт.

Закон не делает исключений для тех или иных организаций общест-

венного питания, напоминает Полина Меделяновская, директор по работе с ключевыми клиентами Kalinka Group. Она сомневается, что надленные контролирующими полномочиями службы пойдут с тотальными проверками по ресторанам и кафе элитных жилых комплексов. «Но и исключать этого нельзя», — говорит эксперт. А вот Вадим Ламин, управляющий партнер агентства недвижимости Spencer Estate, и Владимир Богданюк, руководитель аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet, полагают, что запрет даже в таких кафе будет соблюдаться — например, за счет жалоб активных посетителей.

### Сторонников не нашлось

Среди экспертов, любезно согласившихся ответить на наши вопросы, нашлось немало некурящих людей, но ни один из них вне зависимости от личного отношения к курению не одобрил введения новых правил по борьбе с пагубной привычкой в том виде, в котором их предложил соблюдать законодатель.

Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG, надеется, что закон удастся смягчить. Вместо тотального запрета на курение в кафе и ресторанах было бы логично обязать собственников заведений создавать отдельные отгороженные обеденные зоны, где курение было бы исключено, а для курения предоставлять изолированные комнаты с мощными вытяжками, где, скажем, разрешились бы только напитки. «Тогда заведения общественного питания не потеряли бы посетителей, соблюдались бы права курильщиков и был бы понятен источник финансирования таких проектов», — соглашается господин Тюкин. Алексей Могила, глава российского представительства Rossmills Investments, считает, что в законодательство нужно вводить поправки, чтобы сделать возможной организацию сигарных или курительных клубов.

Марта Савенко

НОВОСТИ

прочтение  
**Коммерсанта**








реклама

### ТАБАК И КАЗИНО

**Принятие антитабачных законов в европейских странах не оказало сильного влияния на ресторанный индустрию. Однако известно, как минимум, один случай, когда из-за этого закона сорвался крупнейший девелоперский проект — создание игровой зоны под Мадридом.**

Этот проект обещал процветание не только отдельной взятой автономии Мадрид, а чуть ли не всей Испании. Американский магнат Шелдон Адельсон, специализирующийся на строительстве игорных комплексов по всему миру, имел в планах не просто строительство казино в предместьях испанской столицы — программа предусматривала превращение городка Алькоркон (166 тыс. жителей) в европейскую версию Лас-Вегаса. Проект, получивший название «Евровегас», включал в себя сооружение нескольких казино, ресторанов, отелей, автомобильных парковок, домов для обслуживающего персонала. По расчетам экономистов, комплекс должен был дать работу от 160 тыс. до 260 тыс. человек.

О проекте говорилось как о деле решенном: уже были выделены земли, зарегистрировано предприятие-промоутер, подбирались генпродядчики. Аналитики-риэлторы звали вкладывать деньги в алькорконовскую недвижимость: типовая 90-метровая квартира в городке в 2013 году стоила в среднем €157 860. В расположенном неподалеку Мостолесе — €139 950, Фуэнтелабраде — €150 660.

В пересчете на квадрат цена в этих населенных пунктах колебалась в пределах €1555–1754. Открытие первой очереди «Евровегаса», по подсчетам экспертов, провоцировало увеличение населения города на 80 тыс. человек и обещало поднять цену жилья минимум на 25%.

Общий объем инвестиций в испанский «Город греха» подбирался под €17 млрд, открывая грандиозные перспективы доходов. Правительство столичной испанской автономии уже успело подсуетиться и прокричать на всю страну о том, что отдельно взятый Алькоркон превратится в зону облегченного налогообложения — скидка с государственных поборов, как утверждает El Pais, должны были достигать 80–90%, а длительность существования такого положения — десять лет.

Проект рухнул, так и не дождавшись момента торжественной закладки первого камня. Камнем преткновения стал антитабачный закон, запрещающий курение в общественных местах, к которым относились рестораны, кафе, бары и — самое главное — игровые залы. Шелдон Адельсон считал, что для извлечения максимума из карманов игроков им нужно позволять все. В рамках закона, разумеется. А если закон этому мешал, то его следовало изменить. Глава автономного правительства Игнасио Гонсалес искал поддержки в центральном правительстве (благ и господин Гонсалес, и премьер Испании Мариано Рахой представляли одну и ту же правящую Народную партию). Теорема «Если нельзя, но очень хочется, то можно» аксиомой для Алькоркона не стала. Большой любитель сигар Мариано Рахой на изменения в антитабачном законодательстве не пошел.

Шелдон Адельсон не пошел на проигрышный, по его мнению, вариант некурящего казино: кто ж в состоянии «опьянения азартом» будет бегать на улицу подымать? В общем, появления золотых гор в Испании по причине действия антитабачного закона не предвидится.

Владимир Добрынин, Испания

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Секрет фирмы», «Автопилот» и Weekend

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямую эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройки на своей регион, сервис интеграции с социальными сетями