

## ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННАЯ МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ ТОРГОВОЙ ФУНКЦИИ В ГОРОДЕ

© 2015 Т.В.Каракова

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

Статья поступила в редакцию 28.09.2014

В данной статье освещается проблема совершенствования функционально-пространственной структуры с торговой функцией в условиях противостояния интересов малого бизнеса, девелоперов и государственной власти, материализующей стратегические интересы посредством градостроительства. Автор связывает данную проблематику с историей развития планировочной структуры города Самара и ее становления в качестве центра крупнейшей в стране и первой в Поволжье полицентрической агломерации. Особое внимание уделяется вопросам развития сети нестационарной торговли.

*Ключевые слова:* законодательство и пространственная модель развития торговли, урбанизация и субурбанизация, потребительские качества городской среды, стрит-ритейл, девелопер, нестационарные объекты потребительского рынка.

Прошедшая в г.о. Самара 25 сентября межрегиональная конференция «Куда уходит бизнес: новые тенденции развития рынка коммерческой недвижимости» собрала авторитетную аудиторию участников, состоящую из девелоперов, собственников, брокеров, представителей бизнеса, банкиров, ритейлеров. Основной целью данного мероприятия было создание дискуссионной площадки для обмена опытом, знакомства с современными тенденциями ведения бизнеса в рамках направления «коммерческая недвижимость». В ходе актуализации узкопрофессиональных вопросов возник большой интерес специалистов к содержанию научно-проектного исследования, посвященного вопросам развития и оптимизации торговой функции на территории городского округа Самара (научный руководитель доктор архитектуры, профессор СГАСУ Т.В.Каракова). Первый этап этого исследования посвящен анализу развития и дислокации торговых объектов различного ранга и уровня предоставляемых услуг в планировочной структуре города.

Рассматривая вопрос территориально-пространственного развития торговой сети в городе, авторы исследования обратились к основным Положениям Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой дея-

тельности в Российской Федерации», который указывает, что размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органом местного самоуправления<sup>1</sup>.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области от 11 апреля 2011 г. п. 31 «Об утверждении порядка разработки и утверждения Схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории Самарской области» разработан «Порядок разработки и утверждения Схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории Самарской области», в котором приведен перечень факторов, необходимых для разработки размещения нестационарных торговых объектов, а именно: 1) обеспечение устойчивого развития территорий; 2) достижение нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов; 3) размещение нестационарных торговых объектов, используемых субъектами малого

<sup>о</sup> Каракова Татьяна Владимировна, доктор архитектуры, профессор, заведующая кафедрой дизайна.  
E-mail: [t.karakowa@mail.ru](mailto:t.karakowa@mail.ru)

<sup>1</sup> Федеральный закон от 28 декабря 2009 г. N 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12171992/#ixzz3ERPAd1MV>

или среднего предпринимательства, осуществляющими торговую деятельность; 4) формирование торговой инфраструктуры с учетом видов и типов торговых объектов, форм и способов торговли; 5) повышение доступности товаров для населения; 6) улучшение архитектурного облика муниципального образования; 7) учет потребностей муниципального образования в земельных ресурсах.

В утвержденной Постановлением № 377 от 19 апреля 2013 г. «Схеме размещения нестационарных объектов на территории г.о. Самара» содержится адресный список объектов потребительского рынка, но не рассмотрен вопрос совершенствования архитектурного облика объектов торговли.

Оптимизация пространственной сети торгового обслуживания населения, выявление функциональных пустот в планировочной структуре города, выделение компенсационных зон, поиск участков городской среды, нуждающихся в доуплотнении и деконцентрации объектов потребительского рынка, – далеко неполный перечень рассмотренных учеными вопросов. В числе прочих особое внимание было уделено разработке Схемы стиливого зонирования территории городского округа Самара для создания типологии нестационарных торговых объектов и формирования свода требований к их архитектурно-дизайнерскому решению.

Кажется, что между проблемой дислокации объектов потребительского рынка в планировочной структуре города и их архитектурно-дизайнерским обликом сложная, не первоочередная для города зависимость. Однако, опыт работы над научно-исследовательским проектом показал, что помимо обеспечения возможностей пешеходной доступности для различных групп населения (в том числе и маломобильных), оптимизационная модель развития торговли на территории города должна строиться с учетом исторических традиций, роли г.о. Самара в геополитическом масштабе, перспектив развития генерального плана, а также – преобладающих тенденций «центростремительности» бизнеса, населения, концентрации обслуживающих функций преимущественно в границах центральных районов города<sup>2</sup>. Бизнес практически любого уровня и функциональной направленности де-

монстрирует постоянство в желании продвигаться в центральные районы и закрепиться там не только торговыми точками, но и офисами, и оптовыми складами. Следование этим тенденциям при решении градостроительных задач чревато не только обострением противоречия в бинарном отношении «центр-периферия», но и является важнейшим инструментом приведения ряда городских территорий в депрессивное и стагнирующее состояние<sup>3</sup>.

Содержательно «Схема оптимизации размещения нестационарных объектов торговли на территории городского округа Самара» обеспечивает реализацию единой муниципальной политики в сфере потребительского рынка, обеспечивает возможность обоснованного выбора мест дислокации объектов, в каждом конкретном случае аргументируя необходимость освобождения или донасыщения площадей перед крупными торговыми центрами нестационарными объектами торговли. Учитывая такой дифференцированный подход, высвобождаются территории для размещения благоустроенных площадок отдыха горожан с элементами ландшафтного дизайна, монументального искусства, обустройства комфортных стоянок автотранспорта, развиваются новые форматы современного сегмента мелкой розничной торговли, улучшаются композиционные качества среды. Такой подход обеспечивает более активное развитие малого предпринимательства, способствует грамотному осуществлению налоговой политики и пополнению городского бюджета за счет отчислений за аренду. Не смотря на устойчивую тенденцию развития розничной торговли по европейской схеме, т.е. по укрупнению розничных торговых сетей, разветвление цепи нестационарных объектов торговли в городской функционально-планировочной структуре становится все более актуальным. Именно эти объекты обеспечивают возможность быстро, с минимальной затратой сил и времени приобретать нужные товары и услуги в условиях свободного выбора в удобном количестве, недалеко от мест приложения труда и проживания. Нестационарные объекты торговли не требуют сложных строительно-монтажных работ, относительно независимы от присоединения к инженерным коммуникациям, служат альтернативой торговле в жилых зданиях, в крупных супермаркетах и торговых комплексах,

<sup>2</sup> Каракова Т.В. Роль градостроительства в формировании инвестиционно привлекательного поля городского пространства. Сборник трудов РААСН 2006 г. в 2 т.: Проект и реализация – гаранты безопасности и жизнедеятельности. – СПб.: СПб гос. архит.-строит. ун-т, 2006. – Т.1. – 258 с.

<sup>3</sup> Каракова Т.В. Дизайн среды как ресурс развития социо-культурного пространства города // Приволжский научный журнал. Периодическое научное издание. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2012. – №3(23). – 296 с.

восполняют дефицит торговых площадей в ряде районов города.

Городская функционально-планировочная структура – это сложнейший многофункциональный комплекс, развитие которого требует управляющих стратегий. Строительный комплекс г.о. Самара мощный и развивается гигантскими темпами. Градостроительство сегодня владеет инструментом создания инвестиционной привлекательности и конкурентоспособности города. Схема рассматривает эти перспективы, которые разворачиваются молниеносно. Именно поэтому, в современном мире появился новый вид деятельности – девелопмент недвижимости (от англ. *real estate development*

«совершенствование, развитие недвижимости») – предпринимательская деятельность, связанная с выкупом земли под объект, будущую застройку. Его задача вычленив наиболее перспективные участки городской среды для освоения. В данном случае государство выполняет эту роль, предвидя активное развитие города, управляя этим развитием, повышая потребительские качества городской среды и предоставляя населению города разветвленную сеть комфортного торгово-бытового обслуживания в центральных районах и на самых отдаленных от центра территориях в объектах торговли, укрощающих облик родного города.

### FUNCTIONAL AND SPATIAL MODEL OF DEVELOPMENT OF TRADE FUNCTION IN THE CITY

© 2014 T.V.Karakova<sup>o</sup>

Samara State University of Architecture and Civil Engineering

In this article the problem of improvement of functional and spatial structure with trade function in the conditions of opposition of interests of small business, developers and the government, materializing strategic interests by means of town planning, is covered. The author connects this perspective with the history of development of planning structure of the city of Samara and its formation as the center of the largest in the country and the Volga region's first polycentric agglomeration. Special attention is paid to questions of development of a network of non-stationary trade.

*Keywords:* legislation and spatial model of trade development, urbanization and suburbanization, consumer qualities of an urban environment, street retail, developer, non-stationary objects of the consumer market.

---

<sup>o</sup> Tatyana Vladimirovna Karakova, Doctor of architecture, Professor, Head of Department of design.  
E-mail: [t.karakowa@mail.ru](mailto:t.karakowa@mail.ru)