

ПОД ПОКРОВОВОМ НОЧИ...

с. 12-14

3

ЗАЕЗЖАТЬ В ДЕЙСТВУЮЩИЙ ТЦ АРЕНДАТОРУ ПРИЯТНЕЕ, ЧЕМ В СТРОЯЩИЙСЯ. ОДНАКО ПОРОЙ ЭТО ВЫНУЖДАЕТ СОТРУДНИКОВ АРЕНДАТОРА И ЕГО ПОДРЯДЧИКОВ ВЕСТИ НОЧНОЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ.

Текст: АЛЕКСАНДР ПЫПИН, руководитель проекта RWAY.RU. Фото: ЕКАТЕРИНА ОРЛОВСКАЯ

НОЧЬЮ И ДНЕМ

▶ Заезжать в действующий торговый центр вроде бы приятнее, чем в строящийся: коммуникации уже проведены, соседи известны, работы по отделке не зависят от срока готовности здания. Однако сотрудникам арендатора и его подрядчикам придется порой вести ночной образ жизни, а для работ в действующем объекте могут потребоваться дополнительные согласования.

Главное правило, которое просят соблюдать заезжающих в торговый центр арендаторов: работы по благоустройству не должны мешать покупателям и другим арендаторам, ремонт помещений следует проводить незаметно. Все дальнейшие требования управляющей компании направлены на соблюдение этого условия, несмотря на то, что из-за подобных ограничений увеличиваются срок выполнения отделочных работ и расходы на ремонт.

Как правило, арендатора просят закрыть секцию специальным баннером, а в некоторых случаях — повесить объявление о сроках открытия магазина. Доставка строительных материалов и вывоз мусора возможны в строго определенные часы. Например, в ТЦ «Айсберг» (Пермь) такие работы могут производиться с 8.00 до 10.00 и с 20.30 до 21.30. Ввозить товар разрешается только утром (с 8 до 11) и вечером (с 20 до 21.30). Управляющая компания запрещает хождение по торговому центру в спецодежде в рабочее время. От арендатора могут потребовать полностью закрыть полиэтиленовой пленкой поверхность пола до завершения отделочных работ. Но главное ограничение — многие работы разрешат проводить, только когда центр закрыт для посетителей (т.е. ночью), что не ускоряет процесс открытия магазина. «В строящемся здании есть возможность

выполнять работы, не сильно обращая внимание на других арендаторов. В действующем вашем соседям не понравится, что рядом пылят, пилят, таскают доски, сверлят, бегают люди в заляпанной краской одежде и распугивают посетителей», — отмечает главный аналитик УК «Молл Менеджмент» Дмитрий Баранов. При этом арендаторы будут жаловаться и просить управляющую компанию принять меры. Поэтому опытная УК изначально не допускает подобных конфликтов и добивается, чтобы витрины были закрыты, рабочие не выходили из помещения до конца торгового дня, а завоз материалов осуществлялся ночью. Для контроля за соблюдением этих условий возможна организация дополнительного поста охраны, в функции которого входит и наблюдение за тем, чтобы в ходе перемещения грузов не были повреждены прочие помещения и их отделка. Грузы обычно перемещаются по лестнице или в грузовых лифтах. Однако иногда завозимое оборудование может быть настолько необычным и крупногабаритным, что занести его иначе как с помощью подъемника через окно второго этажа невозможно. Подобные исключения обсуждаются и согласуются в индивидуальном порядке.

Как и в строящемся торговом центре, арендатора еще до начала работ по ремонту и отделке попросят предоставить и согласовать дизайн-проект и иные необходимые документы. Ряд проектов может не требовать предварительных согласований в различных инстанциях, поскольку здание уже принято в эксплуатацию. «Чтобы не терять времени, можно разрешить арендатору приступить к отделочным работам до согласования с государственной пожарной службой, санэпидемстанцией, например если магазин одежды въезжает в помещение, где до этого распола-



ДО НАЧАЛА РЕМОНТНЫХ РАБОТ НЕОБХОДИМО СОГЛАСОВАТЬ С УК ДИЗАЙН-ПРОЕКТ.

гался магазин того же профиля», — говорит Игорь Азаров, исполнительный директор УК «Маркет Трейд Центр».

Непосредственно перед началом отделки помещения арендатор пишет заявление на ночные или дневные работы, ввоз строительных материалов и оборудования, предоставляет списки работников для передачи их на пост охраны или оформления временных пропусков. Какие работы относятся к ночным, а какие можно выполнять днем, в каждом ТЦ понимают по-своему. Обычно ночью проводятся все шумные работы, работы с пахучими веществами, а также связанные с отключением коммуникаций. К ночным относятся и пыльные работы, причем, как отмечает Игорь Азаров, они должны проводиться обязательно с пылесосами и пылесборниками. Для сварочных работ сотрудники должны иметь соответствующие допуски, соблюдать правила безопасности. «Подобная деятельность может быть дискомфортной для посетителей. Дневные работы не мешают потенциальным покупателям и приходится, как правило,

на заключительный этап работ», — говорит Оксана Курапина, бренд-менеджер торгового центра «Айсберг» (Пермь). В дневное время осуществляется раскладка товаров на полках, расстановка торгового оборудования, наладка систем автоматизации и безопасности, согласование различных бумаг, договоров, проектов, обучение персонала. Кроме того, если какие-то подрядчики арендатора ночью не работают, отдельные виды «дискомфортных» работ нельзя выполнить за ночь или они требуют естественного освещения, управляющая компания может пойти навстречу и разрешить проводить их днем.

Трудности могут появиться в ходе подключения к инженерным коммуникациям. Как отмечает директор по корпоративным вопросам холдинга «Росинтер Ресторантс» Игорь Бэлза, может не хватить мощностей. Электрической, централизованной системы вентиляции и кондиционирования. Какие-то коммуникации в секции могут просто отсутствовать, какие-то (проложенные предыдущим арендатором или строителями) — мешать расстановке технологического

НОЧЬЮ ДОЛЖНЫ ПРОВОДИТЬСЯ ВСЕ ШУМНЫЕ И ПЫЛЬНЫЕ РАБОТЫ, РАБОТЫ С ПАХУЧИМИ ВЕЩЕСТВАМИ, А ТАКЖЕ СВЯЗАННЫЕ С ОТКЛЮЧЕНИЕМ КОММУНИКАЦИЙ.

ДНЕВНЫЕ РАБОТЫ ВКЛЮЧАЮТ РАСКЛАДКУ ТОВАРОВ НА ПОЛКАХ, РАССТАНОВКУ ТОРГОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ, НАЛАДКУ СИСТЕМ АВТОМАТИЗАЦИИ И БЕЗОПАСНОСТИ, СОГЛАСОВАНИЕ РАЗЛИЧНЫХ БУМАГ, ОБУЧЕНИЕ ПЕРСОНАЛА.

и торгового оборудования. Часто подобные проблемы возникают, когда арендатор заезжает в помещение, изначально планировавшееся (или уже использовавшееся) для арендаторов другого профиля. Например, ресторан, требующий подведения воды, попадает в помещение магазина одежды; аптека, требовательная к кондиционированию и влажности, — в помещение ювелирного магазина, и т.д. Несмотря на то что обычно у каждой секции есть индивидуальные вводы и устройства отключения коммуникаций, при расширении и модернизации коммуникаций может потребоваться их отключение во всем здании или секторе торгового центра. «В таком случае управляющей компанией после подачи заявки обычно дается согласие на время закрытия ТЦ. Особенно сложно отключать воду в зимний период», — говорит Игорь Бэлза. При этом управляющая компания должна предупредить арендаторов о предполагаемом отключении. После окончания всех работ арендатора попросят «предъявить» секцию и проверят ее на соответствие представленным в управляющую компанию проектам. После принятия помещения магазин торжественно (или не очень торжественно) встречает первых посетителей. Однако обычно на этом процесс ремонта и строительства для арендаторов не заканчивается.

ВЕЧНЫЙ РЕМОНТ

Сразу после открытия, а порой и через несколько месяцев у арендаторов возникают различные проблемы и пожелания, требующие вмешательства технических специалистов: протек потолок, перегорела лампочка, отслоилась краска, требуется сменить вывеску... Летом выясняется, что не хватает мощности системы кондиционирования. Дальнейшие действия зависят от масштаба проблемы. Какие-то работы могут быть выполнены силами арендатора, а какие-то — службами управляющей компании, но,

как правило, в любом случае требуется предварительное согласование с управляющей компанией. «Большинство ТЦ требует согласования любой замены оборудования и проведения любого ремонта. Мы стараемся оговаривать в договоре, что если в течение какого-то срока не будет ответа, то запрос считается согласованным», — отмечает Игорь Бэлза. У многих ТЦ есть перечень работ, которые вправе выполнять только их сотрудники (подрядчики) — электрики, сантехники и т.д., причем на возмездной основе (по прайс-листу). Как правило, это работы, которые относятся к зданию, коммуникациям, находящимся на балансе торгового центра, — плитке на полу, стенам, несущим конструкциям, перекрытиям, потолкам, штатному освещению, системе кондиционирования.

Если работы входят в их компетенцию, сотрудники управляющей компании на основании заявки осуществляют необходимую деятельность. В ином случае на основании заявки (и документов подрядчика) арендатор получает согласование на проведение работ. «Согласованию должны подлежать все работы, связанные с выходом за территорию магазина, — отмечает Игорь Азаров. — А вот лампочку сменить в своей секции арендатор может и сам, предварительно отключив индивидуальный щиток».

Как правило, заявки (на имя управляющего) подаются менеджеру по работе с арендаторами, а затем передаются в соответствующие технические службы. Некоторые управляющие компании держат в штате ремонтников, в случае необходимости те могут оперативно провести косметический ремонт. «Для сложных работ, как правило, арендаторы сами подыскивают подрядную организацию. Силами сотрудников ТЦ могут быть проведены только незначительные работы: подкрасить, помочь разобраться с электричеством», — говорит Оксана Курапина.

Если в секции слишком жарко, то вряд ли арендатору разрешат установить дополнительный кондиционер, особенно если в здании есть система центрального кондиционирования. Ему нужно будет подать заявку и дождаться, когда систему настроят или модернизируют. Поводом для отказа может служить и то, что индивидуальная сплит-система испортит внешний вид здания — повесить ящик с вентилятором на фасад не дадут. Например, в торговых центрах «Парк-Хаус» система кондиционирования центральная и никакие дополнительные устройства не допускаются. Регулируют систему только специалисты, это обеспечивает соблюдение в здании климатического режима.

В любом случае задача профессиональной управляющей компании — если не помочь, то хотя бы не мешать арендатору решать возникающие технические проблемы. Главное, чтобы это не наносило ущерба другим арендаторам и владельцу торгового центра. **М**

СТАТЬИ НА ТЕМУ «ПОДГОТОВКА АРЕНДАТОРОВ К ОТКРЫТИЮ ТЦ» ВЫ МОЖЕТЕ НАЙТИ В АРХИВАХ ЖУРНАЛА «МОЛЛ» НА САЙТЕ WWW.MALLMAG.RU.

☒ «УПРАВЛЯЕМЫЙ ХАОС». Май, 2006 г.

П Я Т А Я А В Е Н Ю

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР «ПЯТАЯ АВЕНЮ»

Gerry Weber, D-Style, «Экипаж», «Бюстье», Cats & Dogs, Lady & Gentleman, «Модный базар», Chester, Step, «Сити-обувь», Accessorize, Esprit, Lulu Castagnette, Stilno, Mexx, Vassa, OGGI, Carlo Pazolini, DIM, S'Oliver, Sprandi, «Профи-спорт», the Windsor Knot, Domani, Mephisto M, Camel Active, top, Aletto, «Эстель Адони», Henderson, Viva, Clarks, «Интер-Джинс», Orange, «Карусель», Gregory, «Ювелир-Сити», «Очкарик», «Бриллиант», «Рикки-Тикки», «Сорок ножек», «Попугай Той», «Джеки и Даша», Le Futur, Ile de Beaute, Bagatelle, «Белый Ветер», «Легионер», ателье «Ваш размер», химчистка «Контраст», французский салон красоты Frederic Moreno, «Ростик'с», бистро «Пронто», «Теремок — русские блины», Food Site, «Котлетория», «Крошка Картошка», Baskin Robbins, El Inka, пивной ресторан «Колбасофф», «Суши весла», «Два Двойных», «Шоколадница».

УЛИЦА УДАЧНЫХ ПОКУПОК!

Адрес: ул. Маршала Бирюзова, д. 32. Торговый центр «Пятая Авеню». Тел.: 105-27-02

ИЛЬ ДЕ БОТЭ

ПАРФЮМЕРИЯ И КОСМЕТИКА

КРУПНЫЙ

ПАРФЮМЕРНО-КОСМЕТИЧЕСКИЙ
ХОЛДИНГ ИЩЕТ

ПОМЕЩЕНИЕ

ПОД МАГАЗИН КАТЕГОРИИ «А»
ПЛОЩАДЬЮ ОТ 100 ДО 1500 КВ.М

(095) 727-0238

123@ldb.ru
moghaisky@ldb.ru