



❖ Столкнувшись с оттоком арендаторов собственники согласны на многое. После снижения арендных ставок вторым шагом навстречу арендаторам стало «уменьшение» сдаваемых площадей путем проведения перепланировок. Всегда ли оправданно и осуществимо решение о перепланировке в офисном или торговом объекте?

Журналист:  
Мария Тихомирова

Фото:  
Дмитрий Четверухин,  
архив CRE

## Мелкая нарезка для крупного дохода

ожившаяся экономическая ситуация диктует компаниям новые правила игры, все стремятся к оптимизации собственных ресурсов и к уменьшению занимаемых площадей. И арендаторы, стремившиеся сдать максимально большие лоты, прошлым летом в крайнюю меру приостановились. По словам Леонида Капрора, директора департамента управления объектами, сегодня арендатор ставит перед собственником понятную задачу – получить квадратные метры ему требуется. Арендодатель оказывается перед выбором: попытаться найти заказчика на свой лот, что в сложившихся обстоятельствах проблематично, или сдать хотя бы часть конкретному арендатору по небольшой, но стабильной арендной ставке.

### Оптимальное решение

Начать с того, что архитектурные возможности почти безграничны и по желанию заказчика специалисты могут реализовать любые, даже самые смелые идеи. «Современные технологии позволяют организовать любую планировку, будь то открытая или кабинетная структура, ограничения могут быть толь-

ко со стороны затрачиваемых средств и мощностей здания», – отмечает Арсений Горяев, генеральный директор Line Architects.

Перепланировка может быть капитальной и легкой. В первом случае производится реконструкция с изменением архитектурных решений здания, с переносом инженеринговых сооружений. Второй вариант предусматривает несущественные изменения, не влекущие за собой значительного изменения в проектировании здания. К таким изменениям относится, например, перенос несущих стен и монтаж дополнительных перегородок.

Правда, архитекторы предупреждают, что временная востребованность небольших площадей может сыграть злую шутку с собственниками. Не стоит всем безоглядно затевать перепланировки, такое решение требует тщательной взвешенности по ряду причин. В первую очередь из-за инженеринговой составляющей действующего объекта. По словам Сергея Кирсанова, директора по развитию бизнеса HSG Zander, при проектировании здания распределение всех внутренних систем осуществляется на хорошо продуманной основе, из всех возможных

вариантов выбирается оптимальный. При перепланировке возникает дисбаланс в инженерных системах: неравномерное распределение электрической нагрузки, тепло- и водоснабжения, сантехнических коммуникаций, что может привести к серьезным сбоям в работе систем жизнеобеспечения внутри здания и даже к серьезным авариям.

С мнением г-на Кирсанова согласен и Александр Гаранин, директор департамента эксплуатации ОАО «Регионы-Менеджмент»: «Если дробление существующих помещений приводит к серьезным изменениям в инженерных системах и системах безопасности здания, в первую очередь системы пожарной безопасности, то необходимо тщательно взвесить теоретическую выгоду от вынужденных затрат по проектированию, монтажу и согласованию подобных перепланировок». Кроме того, последствия подобной перепланировки могут привести к пожару.

Собственников пугает не столько сам процесс перепланировки, сколько неотвратимость согласования в различных инстанциях. Достаточно подробно все надзорные органы обозначил Сергей Кирсанов. Решившемуся на перепланировку арендодателю не

обойтись без одобрения Управления Государственного пожарного надзора, санитарно-эпидемиологической службы, архитектурно-планировочного отдела, Московской государственной экспертизы, Комитета по культурному наследию г. Москвы, межведомственной комиссии и т. д. Один только неполный перечень инстанций способен внести сомнения в головы собственников: а так ли она нужна, эта перепланировка?

Александр Гаранин, например, считает важным моментом в перепланировке согласование электропроект и внесение изменений в систему противопожарной безопасности здания. Эта система, как правило, сложна в переоборудовании, так как требует проведения работ в действующем здании в целом, а также строгого соблюдения норм и правил. К тому же надо учесть такой щепетильный момент, как согласование переоборудования этих систем в Управлении Государственного пожарного надзора, в ходе которого могут возникнуть новые замечания по старым системам.

Кроме того, для проведения перепланировки здания требуется значительное количество времени, несмотря на заверения строительных и ремонтных организа-

ий о том, что весь этот процесс занимает несколько недель до нескольких месяцев. Это означает, что в течение времени перепланировки здание не будет приносить собственнику никакого дохода, зато будут расходы. Временные затраты на процесс перепланировки напрямую зависят от количества создаваемых площадей, а также от объема и сложности работ. По мнению Леонида Капрова, невозможно говорить об осуществлении перепланировки и затрат на нее вне контекста конкретных объектов.

Как считает Станислав Бирюлин, руководитель проектов внутренней отделки помещений отдела управления строительством CB Richard Ellis, время, затраченное на согласования, необходимые для перепланировки, во многом зависит от собственника. Процесс согласования делится на несколько этапов и выглядит примерно так: от 2 недель до 1 месяца занимает проектирование, 1–2 месяца – строительство параллельно до одного года требуется на различные согласования, скажем, переустройства инженерных систем.

#### ❖ Технические характеристики перегородок

Станислав Бирюлин, руководитель проектов внутренней отделки помещений отдела управления строительством CB Richard Ellis: «Перегородки в здании могут быть капитальными, то есть из кирпича, гипсокартона, металлопластика и пр. Тогда их необходимо согласовывать в БТИ. Разумный подход в этом деле – легковозводимые мобильные или мебельные перегородки, не подлежащие согласованию. Есть арендаторы, которые вынуждены делать капитальные перегородки – например, пункты обмена валюты, ювелирные магазины и салоны и пр., – все это требует дополнительного согласования».

Срок перепланировки зависит также от площади и состояния объекта, наличия исходной документации по помещению и заданию в целом, технических условий и четкого технического задания на проектирование, уверен Арсений Горяев.

Сергей Кирсанов подчеркивает, что расчет на то, что изменение нарезки должно повысить доходность объекта, оправдывается далеко не всегда: во-первых, перепланировка требует существенных финансовых вложений со стороны собственника. Во-вторых, делая более мелкую нарезку и привлекая малоизвестных арендаторов, собственник рискует потерять престижность своего объекта, который из здания класса А может перейти в В». К тому же перепланировка вызывает целый ряд дополнительных проблем – например, нехватку мест на парковке в связи с резким увеличением числа арендаторов в здании».

#### Важные преимущества

Однако специалисты, не понаслышке знакомые с перепланировками зданий, чувствуют себя вполне уверенно. По мнению Леонида Капрова, для изменения нарезки здания не обязательно перестраивать все помещения, достаточно изменить систе-

му лотирования. Например, KR Properties занимается управлением особняка в составе делового квартала «Красная роза». До начала кризиса этот особняк площадью 1100 кв. м целиком занимала одна компания. Когда наступили трудные времена, управляющие разделили объект на две части – 400 и 700 кв. м соответственно и сдали его двум арендаторам. «Правда, при делении крупных лотов появляются общие незапланированные зоны, но это лучше, чем перспектива пустующих площадей», – считает Леонид Капров.

По его словам, компания делала массу перепланировок, это обычная работа УК. Улучшение ситуации в экономике способствует росту компаний и увеличению размеров лотов, трудности на рынке, наоборот, уменьшению нарезки. На данном этапе мы возвращаемся к рынку десятилетней давности, когда компании занимали всего от 500 до 1500 кв. м. Любая профессиональная управляющая компания не станет держать площади вакантными в надежде на рост рынка и ждать

включают в себя стоимость материалов, услуг рабочих и др.

Фактически все специалисты единодушны во мнении, что собственник пытается компенсировать за счет арендатора затраты на перепланировку или хотя бы списать часть этих затрат. Однако, по словам Леонида Капрова, сегодня затраты на перепланировку и согласование значительно сложнее «повесить» на потенциального арендатора, чем некоторое время назад. Впрочем, ничто не возбраняет договориться с арендаторами в индивидуальном порядке. Одних арендаторов можно освободить от оплаты перепланировочных работ, но при этом не понизить им ставку аренды. Другим – предложить возможность снижения арендной ставки, но расходы на перепланировку должны взять на себя сами собственники. Все это является коммерческой составляющей сделки.

«Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, собственнику все-таки приходится брать большую часть расходов на себя, чтобы перепланировкой привлечь новых клиентов, а значит, и новый источник дохода», – подытоживает Сергей Кирсанов.

#### В погоне за арендаторами

Повышение доходности становится основной причиной перепланировки. Действительно ли доходность объекта начинает увеличиваться? Станислав Бирюлин подчеркивает, что если превращение в жизнь запросов арендаторов дорогого стоит, требует массу согласований и, соответственно, на это уходит много средств, усилий и времени, то воплощать такие решения в жизнь нет смысла.

Когда речь заходит о животрепещущем вопросе размера арендных платежей, мнения участников рынка расходятся. Например, Леонид Капров убежден, что здесь продолжает работать прежнее правило: чем большие площади занимает арендатор, тем на большую скидку он рассчитывает. Мелкие лоты, по его словам, стоят дороже, даже в контексте сегодняшнего глобального изменения стоимости аренды. Станислав Бирюлин также соглашается с прежним устоявшимся правилом, но оставляет возможность для исключений.

Теоретически, по словам Сергея Кирсанова, арендные ставки должны иметь тенденцию к снижению. Однако в этом случае для собственника важно найти правильный баланс затрат и доходов, который должен компенсировать в том числе и издержки на перепланировку. В сложившихся условиях не все арендаторы будут стремиться к тому, чтобы занимать новые мелкие площади после проведения перепланировки собственником. В условиях кризиса большинство из них переезжают в бизнес-центры класса В или предпочитают сдавать часть своего арендуемого пространства в субаренду.

«Понятно, что доходность от аренды помещения в 250 кв. м для собственника



Сергей Кирсанов,  
 HSG Zander /  
 Sergei Kirsanov

будет на порядок выше, если помещение разрезать на несколько и сдать разным арендаторам», – поясняет Александр Гаранин. С другой стороны, без больших магазинов, а именно якорных и мини якорных арендаторов, торговый комплекс превращается в простой объект рыночного типа, в котором отсутствуют магазины-магниты, генерирующие основной покупательский поток. Как правило, в зависимости от площади ТЦ соотношение «якорей» и галереи (нарезки) может достигать от 70 к 30 до 60 к 40, где первое – процент площади, занимаемой якорными арендаторами. В небольших по размеру ТЦ это соотношение может достигать и уровня 50 на 50. Такой баланс, как правило, помогает девелоперу установить разумные ставки для операторов галереи и мелкой нарезки, сохранив при этом в проекте магниты «якоря», не загубив экономику проекта.

Надо заметить, что никто из опрошенных экспертов не высказался категорически против изменения нарезки действующих объектов коммерческой недвижимости. Большинство участников рынка относят это явление к обыденному рабочему процессу. Практически ни один спикер также не заострил внимание на явных неудобствах и нестыковках, которые могут возникнуть, если вместо одной компании собственники «заселяют» в офисы или торговые площади сразу несколько фирм с гораздо большим количеством сотрудников, чем это предусмотрено разработчиками проекта. К минусам перепланировки можно отнести банальную нехватку парковочных мест.

Нежелание терять потенциальных арендаторов, а значит, упускать выгоду заставляет арендодателей закрывать глаза на многие вещи, что снижает качество предоставляемых площадей. Только некоторые специалисты предупреждают: «Опасайтесь потерять лицо и класс объекта!» С R E