

ПРОЕКТНЫЕ МОЩНОСТИ площади в БЦ, за редким исключением, сдаются без отделки. Предполагается, что здания класса А заселяют компании, имеющие индивидуальные требования к интерьерам, и делать для них типовой ремонт бессмысленно. Арендаторы площадей классом ниже и рады бы въехать в готовые помещения, но им такую возможность предоставляют редко. Тем не менее правильный выбор «прораба» позволяет сделать ремонт значительно дешевле, нежели будет стоить эта услуга в исполнении девелопера БЦ. АЛЕКСАНДР АРГУНОВ, НАТАЛЬЯ ЯМНИЦКАЯ



ЗДАНИЯ КЛАССА А ЗАСЕЛЯЮТ КОМПАНИИ С СОБСТВЕННЫМИ ТРЕБОВАНИЯМИ К ИНТЕРЬЕРАМ

Услуги по проектированию и созданию офисных интерьеров сегодня предлагает множество компаний: от архитектурных или проектных бюро до мебельных и даже строительных фирм. Собственно, пространством офисов готовы заниматься и сами девелоперы БЦ. За отдельные деньги, разумеется. Так что любой компании, решившей сделать ремонт в офисе, придется определиться с менеджером проекта.

Офисный интерьер — это коллективный продукт архитекторов, проектировщиков, дизайнеров, инженеров, поставщиков мебели и осветительных приборов и проч. Каждый из них, как показывает практика, склонен действовать в своих интересах, забывая об интересах клиента. Поэтому на Западе, а теперь уже и у нас существует практика приглашать в качестве универсального «прораба» специ-

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ ПО СОЗДАНИЮ ОФИСНОГО ИНТЕРЬЕРА ОБОЙДЕТСЯ В СРЕДНЕМ В 120–150 У. Е. ЗА 1 КВ. М

ализированные проджект-менеджерские компании. «Заказчик обращается к профессионалам, которые будут управлять всем проектом и подбирать необходимых специалистов. Клиенту только остается спланировать бюджет и утвердить итоговый план», — объясняет Николай Миловидов, архитектор UNK project. Таким образом, по словам Дениса Черничкина, коммерческого директора мебельной компании Haworth, в России реализуются сейчас все крупные проекты офисных интерьеров.

УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ПРОРАБ Опытные проджект-менеджеры советуют подумать о планировании будущего офисного пространства еще до встречи с риэлтором. Так будет легче подобрать подходящее помещение. У нас же пока почти все действуют наоборот. «И вы-

ОФИС СТРАХОВОЙ КОМПАНИИ «НАСТА»
Архитекторы: Татьяна Дмитриева, Вадим Буйновский.
Общая площадь: 5 тыс. кв. м

Руководители страховой компании «Наста» проводили тендер среди архитектурных и дизайнерских бюро. Большинство участников предлагали заказчику четкое зонирование помещений здания. То есть концепцию организации максимально-

го количества рабочих мест, не более того. Татьяна Дмитриева и Вадим Буйновский, архитекторы компании «Тигр», предложили другой вариант организации пространства. Проектируя офисное помещение для страховой компании, уверены эксперты, нужно в первую очередь думать о комфорте клиентов. «К сожалению, часто во многих офисах приходится наблюдать столпотворение посетителей, которым некуда даже при-



ИНТЕРЬЕР ОФИСА ПРОДЮСЕРСКОГО ЦЕНТРА ИГОРЯ МАТВИЕНКО

ясняется, что эффективно рассадить людей и грамотно зонировать офисное пространство просто невозможно — но уже поздно», — говорит Сергей Дудкин, генеральный директор московского офиса Nayada. — К сожалению, анализ будущего помещения делают не больше 5% всех компаний».

Помимо консалтинга офисного помещения на стадии покупки или аренды в обязанности проджект-менеджерской компании входит оценка его готовности к отделочным работам. Сергей Артемьев уверен, что первой на объекте вообще должна появиться инженеринговая компания, инспектирующая качество проведенных строительных работ. Затем менеджер проекта составляет техническое задание для архитектурного бюро, в котором сформулированы все пожелания заказчика. А главное — ука-

заны сроки реализации проекта. Важная обязанность проджект-менеджера — организация тендеров, которые позволяют существенно сэкономить. «Стоимость услуг топового генпродрачника, проводящего все отделочные работы, можно снизить в полтора раза, как минимум», — рассказывает Станислав Бирюлин. — Российские компании второго эшелона, участвующие в тендере, также готовы пойти на уступки — скидка по нашей практике может составлять 35–50%. Мы исключаем и избыточные проектные решения». Затем менеджер проекта проводит тендеры на выбор поставщиков мебели, офисных перегородок, световых приборов, IT-оборудования и других необходимых вещей. Контроль над работой и координация действий всех участников процесса также входит в обязанности современного прораба.

ность, — объяснила Татьяна Дмитриева, архитектор компании «Тигр». — Наш проект удобен и персоналу, работающему в офисе, и клиентам «Насты». Офис компании расположен в арендованном пятиэтажном здании бывшего промышленного комплекса. Общая площадь офисных помещений составила порядка 5 тыс. кв. м. На первом этаже расположена клиентская зона, на втором, третьем и четвертом этажах —

отделы сотрудников компании, на пятом — кабинеты топ-руководства и переговорные. Зона ресепшн возле входа, распределяет потоки людей. Центральная часть первого и пятого этажей полностью отдана клиентам. На первом — клиентская зона (около 300 кв. м) устроена на постаменте. Отсюда клиент может наблюдать за сотрудниками, которые работают за стеклянными перегородками, размещенными по пери-



СМЕЖНИКИ

