НЕПРИМЕТНЫЙ ЮБИЛЕЙ
к 10-летию создания в ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» службы эксплуатации административного здания по адресу: ул. Обручева, д. 46

1 марта 2003 года в ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» была образована новая структура — служба эксплуатации административного здания по адресу: ул. Обручева, д. 46. За десять лет ее существования здание, которое находилось в аварийном состоянии, приобрело облик привлекательного и комфортного административного здания.

*На протяжении всех десяти лет существования службы эксплуатации с ней во многом была связана и производственная деятельность **Ерёмина Сергея Евгеньевича** — заместителя директора ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза», который любезно ответил на многочисленные вопросы корреспондента «Информационного вестника» Ирины Семиреченской (публикуется с сокращениями).*

- Сергей Евгеньевич, начнем беседу с вопроса: а для чего экспертному органу потребовалось создавать службу эксплуатации здания?

- Здание по адресу ул. Обручева, д. 46 было построено в 1975 г. и старым балансодержателем — ГУП МО «Мосгипронисельстрой» — эксплуатировалось и содержалось ненадлежащим образом, если можно так дипломатично выразиться, что привело к созданию аварийной ситуации с состоянием здания. Старожилы помнят, какая в здании была ситуация с отоплением, как неожиданно отключалось электричество, как отсутствовала вода по причине засора канализации в санузлах, напоминавших привокзальные уборные, как приходилось в грязи парковаться служебным автомобилям, как днем и ночью бомжи ходили по территории заднего двора, благо ворота и забор отсутствовали, и «инспектировали» содержимое мусорных баков, которые неделями не вывозились, как вся прилегающая к зданию территория убиралась силами одного дворника, работавшего полдня через три, как работала «выставка-продажа» товаров народного потребления в вестибюле здания, как большая часть коридоров и холлов здания была завалена старой сломанной мебелью. В связи с этим, помню, меня поразил такой факт: слоняющиеся по этажам здания люди, которые тут же на месте выкручивали алюминиевые направляющие из тумбочек, пилили крестовины кресел из силумина, раскурочивали древнюю советскую оргтехнику в поисках цветного металла. Причем делали они все это избирательно — забирали «наиболее ценное» и не громоздкое, а на смену им приходили уже другие, которые завершали процесс более трудоемкого изъятия цветмета. В общем, весело было в здании и в прямом, и переносном смысле.

- Выходит, ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» призвали спасать здание?

- На самом деле передача здания в оперативное управление ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» не протекала гладко и быстро по разным обстоятельствам. Где-то полгода готовилось само постановление Правительства Московской области от 26.08.2002 г. № 358/30, согласно которому административное здание по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 46 было передано в оперативное управление ГУ МО «Мособлгосэкспертиза», а служба эксплуатации была создана только 1 марта 2003 года, т.е. еще через полгода, как видите.

Но Вы правы в том, что с началом функционирования ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» в полном объеме, а это ноябрь 2001 года, директором учреждения И.Е. Горячевым перед административно-хозяйственным отделом, который я тогда возглавлял, была поставлена задача приобщаться к приведению здания в надлежащий вид. Правда, в отделе тогда было две уборщицы, три водителя, два полставочника — телефонист и электрик и цех питания, поэтому я был просто командир уборщиц, как меня называли. Но ничего, принес из дома два рюкзака своих инструментов, переодевался в спецодежду и разбирал кладовки, освобождал спортзал от тренажеров, холлы от экспонатов выставок, вместе с водителем-механиком Шеховым М.В. демонтировали весящие не одну сотню килограммов старые типографские станки, которые стояли в коридорах, по выходным приходил контролировать бригаду шабашников, которая ремонтировала наши помещения и места общего пользования здания, когда выпал снег — вместе с трактористом, который прибывал к обеду на Обручева с Ленинградки — (это И.Е. Горячев договорился по старой работе, чтобы к нам приезжал трактор) чистил снег на прилегающей к зданию территории. Вот так начиналось наше приобщение к эксплуатации здания.

Не хочу сказать, что столь активному вмешательству нашего учреждения в дела эксплуатации здания в тот период ставили палки в колеса, но приходилось разными способами и часто очень тяжело договариваться с обслуживающим здание персоналом о содействии или получении разрешений на осуществление тех или иных полезных действий не только для помещений ГУ МО «Мособлгосэкспертиза», но и в целом для здания.

- То есть отсутствие у Вас в тот период формального права балансодержателя административного здания не давало Вам возможности производить необходимые работы?

- Совершенно точно. Процесс фактической передачи здания после выхода упомянутого постановления очень сильно затянулся. В конце 2002 г., когда было необходимо в срочном порядке осуществлять мероприятия по подготовке здания к работе в осенне-зимний период, производить срочные аварийно-ремонтные работы мест общего пользования, инженерных систем и коммуникаций здания, ситуация с передачей здания все более затягивалась и становилась трудноразрешимой. ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» не могло совершать какие-либо правовые действия по заключению хозяйственных договоров и нести финансовые расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием здания, и распределять их среди арендаторов здания, а служба эксплуатации здания ГУП МО «Мосгипронисельстрой» практически перестала заниматься эксплуатацией и охраной здания.

Дальнейшее затягивание сроков подписания акта приема-передачи здания могло просто привести к возникновению аварийных ситуаций, а здание — остаться без тепла, так как акта готовности здания к отопительному сезону 2002-2003 г.г. к середине октября 2002 г. еще не было, а проще говоря, его получением в Тепловых сетях никто и не занимался. Поэтому, не дожидаясь юридического оформления процесса передачи здания, ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» за счет собственных средств начало осуществлять первоочередные мероприятия по содержанию, эксплуатации и охране здания. В частности, были выполнены неотложные аварийно-ремонтные работы в ИТП здания и электрощитовой, что дало возможность решить проблему обеспечения здания теплом, в кратчайшие сроки были ликвидированы аварии в канализационной сети здания и системе горячего и холодного водоснабжения, произведены работы по устройству асфальтированной гостевой автостоянки и автостоянки со шлагбаумом для служебных автомобилей перед зданием, отремонтированы въездные и пожарные ворота, была прекращена неорганизованная торговля в вестибюле здания.

- Таким образом эпопея с передачей здания, продолжавшаяся более года, благополучно завершилась? И что было дальше?

- Ну а дальше, после того как создали новые синекуры, начались обычные трудовые будни пришедших на них гедонистов и сибаритов, почивание на лаврах и отсчет времени к первому юбилею для получения премий по такому случаю (*смеется*).

- А если серьезно?!

- Передача здания — это подписание акта о его приеме - передаче по соответствующей бухгалтерской форме, но организация процесса эксплуатации здания так, просто на бумаге, не передается. Это долгий процесс, когда не сразу все остающееся старое с новым срастается, где-то все прошлое надо забыть и созидать новое, а где-то наоборот. Например, все старые бумаги по зданию найти и бережно сохранить. Поэтому расскажу коротко, как говорится, для истории, по случаю неприметного юбилея.

Уже в середине 2002 года под руководством, я считаю, подлинного отца-основателя службы эксплуатации здания и моего учителя на этом поприще — ныне покойного первого заместителя директора ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» А.Г. Стародубцева, который до тех пор, пока позволяло здоровье, был ежедневно озабочен проблемами, связанными с эксплуатацией нашего административного здания, была создана рабочая группа с привлечением специализированной организации для проведения комплексного обследования состояния несущих конструкций здания, его внутренних и наружных инженерных коммуникаций и сетей.

- Извините, что перебиваю Вас, Сергей Евгеньевич, правильно я понимаю, что до прихода в ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» Вам не приходилось заниматься эксплуатацией зданий?

- Конечно, да и опыт работы, так сказать в строительстве, ограничивался сезонными работами в бригаде моих друзей на чужих дачных участках и квартирах, начиная от рытья колодцев, земляных, бетонных, плотницких работ, которым научил меня мой отец — столяр высочайшей квалификации, разной малярки и заканчивая несложным электромонтажом. У меня экономическое образование, так что в организации эксплуатации я, если можно так сказать, был полный ноль, но, как я сказал выше, мне повезло с учителем. Да и сейчас, если не ноль, то двоечник, без всякой помпезной самокритики, тем более я к собственно самой эксплуатации, понимаемой в узком смысле, как и раньше, имею очень опосредованное отношение. Моя задача была организовывать и управлять не только этими процессами, но и договорной работой, расчетами, анализом, согласованиями и т.п. Да и теперь, по прошествии стольких лет, я убеждаюсь, что уже в то время нельзя было строить организацию и управление процессами технической эксплуатации нежилых зданий на старых принципах, а на новых — умели немногие.

Впрочем, мы отвлеклись.

- Согласна.

- По результатам произведенного обследования были составлены акты технического состояния здания и дефектные ведомости, произведена стоимостная оценка затрат на реконструкцию

(капитальный ремонт) здания. Поэтому руководством ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» была поставлена задача — разработать проект реконструкции административного здания, реализация которого позволила бы ликвидировать создавшуюся аварийную ситуацию с состоянием здания и получить здание, которое по своим качественным характеристикам, архитектурному и художественному облику будет соответствовать современным требованиям, предъявляемым к административным зданиям.

Поэтому одновременно с процессом передачи здания началась работа по подготовке необходимой проектно-сметной документации и получению необходимых согласований, начиная от районной управы «Коньково» и заканчивая Правительством Московской области, от ГИПа — до главного архитектора Москвы и т.п.

Были проведены трудные переговоры с руководством ГУП МО «Мосгипронисельстрой» о порядке переоформления всех основных договоров на коммунально-эксплуатационное обслуживание здания. Самые сложные проблемы возникли с переоформлением договора на электроснабжение здания и оформлением прав на земельные участки. Далее мы подготовили смету затрат на содержание и охрану здания на остающиеся месяцы 2003 года и начали не менее сложные переговоры с арендаторами здания по заключению с нами договоров на предоставление услуг. Как видите, самой службы эксплуатации еще и не было, но уже была проведена огромная подготовительная работа для ее успешного функционирования и определены основные направления ее деятельности в будущем.

Ну а завершающим моментом «в смене караула» стала символическая передача мне «вязанок» ключей (в основном от навесных замков, так как двери были, как правило, старые деревянные) от технических помещений здания начальником отдела эксплуатации здания ГУП МО «Мосгипронисельстрой» Ерёминым Николаем Михайловичем.

- Как символично: от одного Ерёмина к другому...

- Да, определенная символика есть. Николай Михайлович работал в службе эксплуатации здания с 1975 года и всей душой радел за него, он много рассказывал мне про «болевые точки» здания, про аварии, случившиеся в нем, и не его вина, что здание со временем пришло в упадок. Помню смешной случай — пришел я как-то в район в середине 2003 года к довольно пожилому инспектору с документами по электроснабжению здания. Он просматривал их и вдруг воскликнул — это сколько же тебе лет было и уже при высокой должности был! Молодец, как Гайдар. И отнесся ко мне очень благожелательно и без типичных для инспектора замечаний и придирок. Я ничего не понял сначала и не стал ничего комментировать, ибо ситуация развивалась для нас нормальная. Только потом я понял, что поразило инспектора. Он дошел до старого акта разграничения балансовой принадлежности электросетей и увидел там подпись и расшифровку подписи — Ерёмин. Вот так Михалыч, мой однофамилец, помог мне в очередной раз.

- А почему как Гайдар?

- Да потому, что в акте стоял 1982 год, и лет мне в этом году было всего 21, ну и он, видимо, по моему внешнему виду, какой я имел в 2003 году, сделал довольно правильные выводы о моем возрасте и годе рождения и удивился, как такой молодой в 1982 году смог заполучить такую должность? Сегодня, я думаю, он бы не сильно ошибся.

- В 2003 году численность службы эксплуатации была меньше, чем сейчас?

- В секторе эксплуатации здания на конец 2003 г. работало 17 человек, были периоды, когда его штатная численность была и за 20 человек, а сейчас в службе эксплуатация здания (такое название появилось в апреле 2010 года) работает 12 человек. Так что наоборот. С удовольствием назову действующих наших ветеранов, кто работает в службе с самого ее основания: главный энергетик Кургузов Юрий Станиславович, инженер-связист Воронин Сергей Васильевич, электромонтер Кучко Евгений Иванович, комендант здания Данилина Светлана Владимировна. Позднее пришли слесарь-сантехник А.В. Камышников, электромонтер В.А. Беляков, слесарь-сантехник И.Ю. Сомородкин, инженер-электрик Е.В. Дорофеев, слесарь Д.С. Билютин, электрогазосварщик Г.А. Коломоец. Не хотелось бы кого-либо особо выделять, скажу, что все они — настоящие профессионалы своего дела, радеющие за результаты своего труда и службы в целом, своим добросовестным трудом много раз доказавшие неслучайность их появления в нашем коллективе. Мне действительно очень приятно ощущать, что жизнь свела меня с этими людьми. Эти чувства, я уверен, разделяют многие сотрудники нашего учреждения.

- Вы не упомянули руководство службы эксплуатации среди ветеранов. Это оговорка?

- Да нет, не оговорка. С чем не везло службе эксплуатации, так это с ее руководителями. За прошедшее десятилетие ее возглавляет уже пятый по счету руководитель. Длительное время ее возглавлял в ранге заведующего сектором уже упомянутый выше Ю.С. Кургузов. Думаю, пришедший в июле 2011 года, как сейчас модно говорить, тандем в лице начальника службы О.А. Букалина и его заместителя П.В. Просвирова задержится, как минимум, до следующей круглой даты. Полтора года их работы в службе дают основания смотреть на это оптимистично.

- Сергей Евгеньевич, а почему численность службы эксплуатации с увеличением задач, ею решаемых, не увеличивалась, а уменьшалась?

- Основные задачи, скажем, классические, у службы эксплуатации всегда остаются одни и те же. Это осуществление необходимого комплекса мероприятий и работ, которые обеспечивают безотказную работу всех элементов и систем здания, включая обеспечение установленного уровня безопасности и поддержание нормального санитарно-гигиенического состояния объекта и прилегающей территории. Но если раньше многие виды работ мы выполняли самостоятельно, то со временем они передавались на аутсорсинг. Так из службы эксплуатации ушли уборщицы мест общего пользования здания, дворники, лифтеры и ряд других работников. И второе — задача состоит в оптимизации структуры службы эксплуатации и, как следствие, минимизации затрат на ее содержание, начиная с фонда оплаты труда и заканчивая приобретением расходных материалов для производства работ. Вот уже второй год подряд фонд оплаты труда службы эксплуатации здания стопроцентно возмещается арендаторами здания, а начинали мы 10 лет назад только с 50 процентов.

- Эксплуатация здания приносит ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» прибыль?

- Финансирование деятельности по организации предоставления коммунальных, охранных услуг и услуг по техническому содержанию административного здания осуществляется за счет собственных средств ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» без привлечения каких-либо бюджетных средств. Ежемесячно арендаторам здания формируется на возмещение согласованная по смете часть произведенных нами затрат на возмещение. Бывают месяцы, когда, как говорится, все по нулям, а бывают периоды, когда нами произведены затраты, которые в той или иной мере связаны с эксплуатацией здания (проектные работы, техническая инвентаризация, работы капитального характера, приобретение дорогостоящих основных средств, оплата различных согласований и т.п.), но по разным причинам не могут быть выставлены на компенсацию арендаторам. Так что ни о какой прибыльности такой деятельности с учетом всех производимых нами затрат речи и не идет.

Еще раз подчеркну: наша деятельность по эксплуатации здания абсолютно прозрачна, ежегодно утверждается смета затрат в целом по зданию с учетом заключенных нами договоров с подрядными организациями, которая доводится для согласования арендаторам, ежемесячно мы предоставляем им полные отчеты по затратам с подтверждающими произведенные оплаты документами.

Ранее я говорил, что привести здание в надлежащее состояние — такая задача была поставлена перед ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» Правительством Московской области, а не извлекать прибыль из такой хозяйственной деятельности. Вот мы и несем этот крест более 10 лет, и что-то у нас получилось.

- А получилось у балансодержателя здания немало, одна проведенная реконструкция здания чего стоит.

- Да, на сектор эксплуатации здания ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» дополнительно к своей текущей работе, без увеличения штатной численности, были возложены функции по координации всех строительно-монтажных работ и организационных мероприятий, связанных с реконструкцией здания. Вспоминаю, пришли ко мне в кабинет главный инженер и еще какие-то специалисты одного нашего субподрядчика по реконструктивным работам, долго беседовали, вроде все основные моменты обсудили, ну и он говорит — пусть, мол, эти специалисты пойдут в ваш УКС (управление капитального строительства) для обсуждения частных вопросов. А я ему говорю — нет у нас УКСа. Он сначала даже не поверил, как можно вести такие объемы работ без него, без наличия тех или иных специалистов. Потом, в процессе выполнения работ он открыл для себя и приятно удивился, что наш «УКС» — это служба эксплуатации здания. Хотелось бы, никого не принижая из других сотрудников службы, особо отметить, что очень большой личный вклад в работы по реконструкции здания внесли Ю.С. Кургузов и С.В. Воронин. Большую помощь в осуществлении работ по реконструкции здания, связанных с экспертизой проектов и подготовкой сметной документации, нам оказали высококвалифицированные специалисты-эксперты и сметчики нашего учреждения.

Конечно, в процессе четырех лет реконструкции здания (2005-2008 г.г.) возникало множество проблем, как объективного так и субъективного характера, которые нам с генподрядчиком, заказчиком, множеством субподрядчиков, различными службами г. Москвы приходилось совместно решать. В конечном счете, практически все, чего хотелось достигнуть нам в процессе реконструкции здания на тот период в рамках выделенных на нее финансовых средств, нам удалось. Была ликвидирована аварийная ситуация с общим состоянием здания, увеличена общая площадь рабочих помещений, мы получили более привлекательное и комфортное здание.

- Добавим ложку дегтя. А какие сегодня Вы видите проблемы, слабые места в организации эксплуатации здания?

- О, их так много, назову лишь несколько основных. Сейчас ведутся работы по реконструкции системы электроснабжения здания с получением дополнительной мощности, что позволит устойчиво, особенно в летний период, обеспечивать арендаторов здания электрической энергией. Разработан и согласован проект системы дымоудаления здания (III этап), который необходимо во-

площать в жизнь. Есть большие проблемы с общеобменной вентиляционной системой в здании, заменой теплового ввода и еще ряд других, ждущих своего решения. И это не считая аварий и других ЧП, от которых никто и нигде не застрахован.

- А какие из них Вам сильнее всего запомнились?

- Все аварии и ЧП, произошедшие за это время в здании, всегда остаются в памяти, но если Вы просите особые, то выделю лишь три эпизода.

Первый — это пожар в закрытом кабинете после окончания рабочего дня, когда у нас даже не было в наличии болгарки для вскрытия кабинета. Мы ее долго искали, но затем нашли и, вскрыв совместно с охраной дверь, предотвратили серьезный пожар. После начались серьезные проверки со стороны органов Госпожнадзора, а А.Г. Стародубцев разрешил нам купить болгарку и озаботил меня кропотливой работой по сбору и изготовлению дубликатов ключей от всех помещений здания, ибо арендаторы неохотно шли на это. Потом они много раз нас благодарили за эту настойчивость, теперь у охраны в опечатанном сейфе имеются часто востребуемые по разным причинам дубликаты ключей от служебных помещений.

Второй случай произошел накануне майских праздников в 2004 голу. В феврале этого года произошел страшный террористический акт на перегоне метро между станциями «Автозаводская» и «Павелецкая». В Москве накануне майских праздников была развернута антитеррористическая компания. Рабочий день перед Первомаем был сокращенный, практически все сотрудники ушли из здания домой, да и я тоже собирался уходить. Но тут позвонил охранник и сказал - прохожие обратили внимание на странную припаркованную у здания автомашину. Выхожу, стоит у здания новенький, даже без номеров, отечественный автомобиль (марку не помню, ибо в автомобилях не разбираюсь) с затемненными стеклами, а к заднему колесу прислонен тоже новенький кожаный портфель. Естественно, все подумали о самом плохом, вызвали милицию, приехал наряд, и сержант говорит мне, что надо эвакуировать всех из здания и вызывать специальную группу саперов для исследования портфеля и автомобиля. Он все говорил правильно, по инструкции, но я, сам не знаю почему (позднее решил, что из-за страха перед этой эвакуацией и ее последствиями), стал просить и убеждать его не проводить ее. К счастью, он согласился, по своей беспечности мы даже не ушли подальше от этого места, а он аккуратно открыл портфель, и бомбы там не оказалось. Что было дальше, и что нашли в портфеле, и кому он принадлежал, и как он оказался на этом месте, и чей это был автомобиль, и как заинтересованные лица хотели замять этот эпизод — сейчас за давностью лет не имеет смысла рассказывать нашим читателям.

Что касается третьего ЧП, то при проведении работ по благоустройству заднего двора здания был порван силовой кабель, питающий электроэнергией здание и ряд предприятий вокруг него, но самое страшное, что все могло бы закончиться человеческой трагедий, все висело, как говорится, на волоске: испарившийся вмиг зуб ковша экскаватора, белая электродуга и такого же цвета лицо экскаваторщика запомнились мне на всю жизнь.

- Да, действительно, это особые чрезвычайные происшествия, как говорится, не дай Бог им повториться.

- Согласен, да минует нас чаша сия.

- Ну что, давайте, Сергей Евгеньевич, в конце нашего интервью от минора перейдем к мажору.

- Что хотелось бы сказать в конце. Эксплуатация и содержание административного здания такого типа — это целый комплекс работ, направленных, в первую очередь, на бесперебойное функционирование всех систем его жизнедеятельности. Профессиональная эксплуатация здания позволяет минимизировать расходы на ремонт его инженерных сетей и строительных конструкций, уборку и текущий ремонт мест общего пользования, охрану и пожарную безопасность. Заданные директором ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» стандарты эксплуатации и содержания административного здания требуют постоянной слаженной и эффективной работы не только всех сотрудников службы эксплуатации здания, но и их четкого взаимодействия со специалистами привлекаемых подрядных организаций, организации действенного технического контроля за проводимыми работами.

- Спасибо, Сергей Евгеньевич, за обстоятельную беседу, откровенные ответы на поставленные вопросы. Жалко, что формат «Информационного вестника» не позволяет нам опубликовать интервью в полном объеме, тем не менее, я думаю, читателям нашего журнала будут небезынтересны отдельные страницы 10-летней истории службы эксплуатации здания ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза». Хотелось бы пожелать всем сотрудникам службы эксплуатации здания плодотворной деятельности, новых профессиональных успехов.

- Я думаю, мы с Вами выполнили главную задачу — рассказали о тех, кто вот уже на протяжении 10 лет связан своей производственной и профессиональной деятельностью со службой эксплуатации здания ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза». И спасибо Вам за хорошие вопросы и терпение.