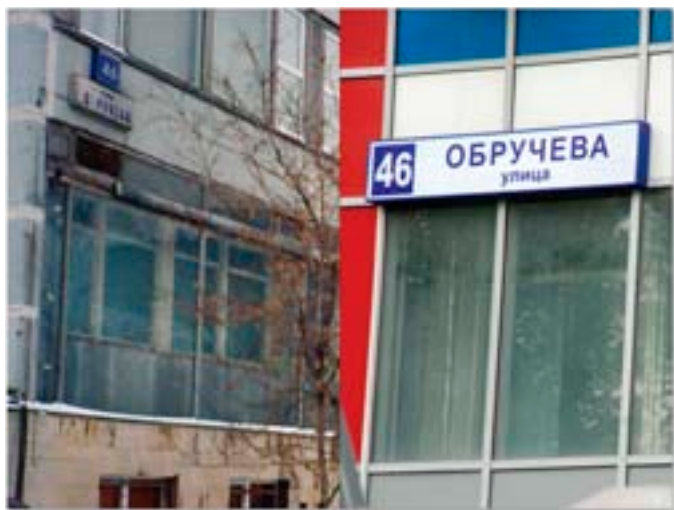


Не останавливаясь на достигнутом к завершению реконструкции административного здания по адресу ул. Обручева, д. 46



Постановлением Правительства Московской области от 26.08.2002 г. № 358/30 административное здание по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 46 было передано в оперативное управление ГУ МО «Мособлгосэкспертиза». Однако процесс фактической передачи здания от старого балансодержателя — ГУП МО «Мосгипронисельстрой» по разным обстоятельствам 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 осущест-

влять 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, освобождены места общего пользования от многочисленных «выставочных экспонатов» и стендов, заключен договор на уборку прилегающей к зданию территории от снега механизированным способом.

Кому-то могут показаться совсем несущественными и малозначимыми вышеуказанные мероприятия и работы ГУ МО «Мособлгосэкспертиза», начатые в конце 2002 г., но старожилы здания помнят и знают, как в здании неожиданно отключалось электричество и горела электрощитовая, как отсутствовала вода по причине засора канализации, 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 работал «минирыночек» в вестибюле здания, где продавцы на сломанных канцелярских столах последовательно реализовывали знаменитый ельцинский лозунг начала 90-х годов — «торгуй, чем хочешь и где хочешь», как холлы на этажах были превращены в «выставку достижений» кооперативов типа «купи-продай», как вся прилегающая к зданию территория убиралась силами одного дворника, работавшего полдня через три.

Вообще, если театр начинается с вешалки, то административное здание, по нашему мнению, с санузла. Достаточно было в конце 2002 г. зайти в любой общественный санузел здания, чтобы понять, как оно обслуживается хозяином. Вот почему первые мероприятия еще несостоявшегося балансодержателя здания имели такую направленность.

А эпопея с передачей здания закончилась только в феврале 2003 г., когда наконец-то был подписан акт приема-передачи административного здания от старого балансодержателя здания новому, который был утвержден распоряжением министерства имущественных отношений Московской области.

С 01.04.2003 г. ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» стало де-юре осуществлять функции балансодержателя административного здания по адресу: г. Москва, ул. Обручева д. 46, а в структуре госучреждения появилась новая структура — сектор эксплуатации здания, в котором на конец 2003 г. работало 17 человек. Главными задачами службы эксплуатации с учетом состояния здания и его инженерных сетей на тот период стали: 1) устойчивое обеспечение здания теплом, электроэнергией, холодным и горячим водоснабжением; 2) проведение неотложных аварийно-ремонтных работ внутренних инженерных коммуникаций и мест общего пользования здания; 3) освобождение подвальных помещений, мест общего пользования здания и прилегающей территории от мусора, металлолома и строительных отходов.

В течение 2003 г. были проведены различные ремонтные работы инженерных систем здания и оборудования на сумму почти 800,0 тыс. руб., осуществлена диспетчеризация лифтов здания, произведены работы по замене мягкой кровли козырька и крыши здания, входной группы, отремонтирована отмостка здания, асфальтирован задний двор здания, выполнены работы по озеленению и благоустройству прилегающей к зданию территории, установлено металлическое ограждение газонов и служебной автостоянки, установлена автоматизированная система контроля доступа в здание, отремонтированы санузлы на 2 и 3 этажах здания, была полностью очищена территория заднего двора здания от мусора, металлолома и строительных отходов, приведен в порядок подвал здания, осуществлена реконструкция столовой. Надо сказать, что первый год работы службы эксплуатации ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» был очень «зримым», если так можно сказать, для сотрудников и посетителей здания. Тонны мусора и различного хлама вывозились из здания и с прилегающей территории, на глазах преображались места общего пользования здания (вестибюль, коридоры, холлы, лестничные клетки, санузлы). А для руководства ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» и специалистов службы эксплуатации все

более зримыми и насущными день ото дня становились старые и новые проблемы, связанные с общим состоянием здания, его содержанием, эксплуатацией и охраной. Одни проблемы можно было решить совместно всеми арендаторами здания, а другие, в первую очередь, связанные с получением разрешительной документации и финансированием мероприятий, только на уровне различных органов исполнительной власти г. Москвы и Московской области.

Еще в середине 2002 г. ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» совместно с привлечением специализированной организации произвело комплексное обследование состояния несущих конструкций здания, внутренних и наружных инженерных коммуникаций и сетей. Ниже приводятся отдельные выдержки из Технического заключения по результатам обследования.

«Десятиэтажное панельное здание, построенное в 1975 г., старым балансодержателем эксплуатировалось и содержалось ненадлежащим образом и до настоящего времени не ремонтировалось. Нормативный срок эксплуатации зданий этого типа до капитального ремонта (реконструкции) составляет 30 лет. Фонд капитального и текущего ремонтов не существовал. Имеется выветривание фактурного слоя и панелей и штукатурки до 30 %. На стеновых панелях имеются выколы бетона, разрушение стеновых панелей и кромок стеновых панелей и стыков между ними, а также мест сопряжения с оконными коробками. Отмостка разрушена на 50 % площади и практически не функционирует. Рулонный ковер имеет многочисленные повреждения, заделка воронок внутреннего водостока в кровле нарушена и не обеспечивает герметичности. Состояние полов, лестничных маршей и площадок — неудовлетворительное. Состояние оконных коробок, переплетов, стыков их сопряжения — неудовлетворительное. Подвесные потолки в коридорах из перфорированных гипсовых плиток на 40 % разрушены. В результате дефектов кровли, недостатков вентиляционных коробов имеют место многочисленные протечки, сопровождающиеся замачиванием стен и потолков. Инженерное оборудование, обеспечивающее отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение и работу канализации имеют физический износ на 80 % и не соответствует нормативным требованиям. Лифты находятся в аварийном состоянии, дальнейшая эксплуатация их может привести к несчастному случаю. Пожарный водопровод неисправен, пожарно-

охранная сигнализация выведена из строя. Около 80 % санитарно-технического оборудования разбито, либо не функционирует. Общий вывод: для ликвидации создавшейся аварийной ситуации с состоянием здания, а также учитывая новые требования строительных норм и правил эксплуатации и содержания таких типов зданий, необходимо срочно приступить к реконструкции (капитальному ремонту) здания.

По результатам произведенного обследования были составлены акты технического состояния и дефектные ведомости, произведена стоимостная оценка затрат на реконструкцию здания. Поэтому руководством ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» была поставлена задача — разработать проект реконструкции административного здания, реализация которого позволит:

1. ликвидировать создавшуюся аварийную ситуацию с состоянием здания;
2. получить прирост учреждений (рабочих) площадей в здании;
3. иметь в г. Москве здание, находящееся в собственности Московской области, которое по своим качественным характеристикам, архитектурному и художественному облику, будет соответствовать современным требованиям, предъявляемым к административным зданиям,

Читателям журнала строительной направленности нет необходимости подробно объяснять сложную и долгую процедуру со всевозможными согласованиями в различных инстанциях включения конкретного объекта в перечень объектов, реконструкция которых финансируется за счет средств бюджета какого-либо уровня. Как говорится, «цели и задачи понятны, вперед и с песнями». И 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.

Одновременно решались и текущие задачи, связанные с эксплуатацией и содержанием здания. В частности, в 2005 г. ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» провело очень большую и важную работу по государственной регистрации права собственности Московской области на административное здание и права оперативного управления ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» на это здание, а также оформило право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором расположено здание. Этому предшествовала кропотливая и долгая

работа по проведению новой технической инвентаризации здания. Затем подготовка пакета документов для утверждения ОМВК при префектуре ЮЗАО г. Москвы ранее выполненной (начиная с 1984 г.) перепланировки нежилых помещений в здании. Осуществлялся комплекс работ по обеспечению здания устойчивым снабжением теплом, электроэнергией, холодным и горячим водоснабжением, проводились мероприятия, связанные с организацией пропускного режима и обеспечением противопожарной безопасности в здании. Были разработаны и осуществлены организационные мероприятия по совершенствованию системы управления эксплуатацией и охраной здания, а также по расчетам за предоставляемые услуги с арендаторами здания. Для сравнения, в 2002 г. общая площадь сдаваемых в аренду помещений в здании согласно договорам аренды превышала общую площадь здания по документам БТИ, а на 1 кв. м занимаемой арендатором полезной площади приходилось 0,75 кв.м площади мест общего пользования (коэффициент приведения — 1,75), которые был обязан оплачивать арендатор. Уже, начиная с 2004 г. этот перекоп был устранен и баланс по арендуемым площадям был достигнут, а коэффициент приведения регулярно снижался и, начиная с 2007 г. равен 1,22.

Но вернемся к реконструкции здания. В конце 2004 г. был заключен Договор генерального подряда на проведение реконструкции административного здания по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д.46 между Заказчиком — ОАО «Мособлтрастинвест» и Генеральным подрядчиком — ООО фирма «БИЛДИНГ», который давал правовые основания начать реконструкцию здания. 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. Большую помощь в осуществлении этой работы, связанной 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, что хотелось достигнуть нам в процессе реконструкции здания нам удалось. И судить, хорошо или плохо, должны сотрудники, работающие в этом здании (сколько неудобств было доставлено Вам в процессе реконструкции здания), и его посетители. Одни результаты реконструкции видны всем на лицо, другие скрыты от глаз посторонних.

Поэтому для того, чтобы сказать, что же было сделано в период реконструкции здания, мы ограничимся лишь простым перечислением отдельных работ из реестра работ по реконструкции здания и актов унифицированных форм отчетности, а прилагаемые к статье фотоматериалы позволят увидеть, что было до передачи здания ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» и начала реконструкции (фото сделаны в начале 2003 г.), а что стало (2009 г.).

2005 г. — произведен ремонт мест общего пользования здания с 1-го по 7-й этаж (вестибюль, коридоры, холлы, санузлы (с устройством вентиляции), технические помещения в подвале и на 10-м этаже здания, центральная и запасная лестница здания), герметизация межпанельных швов фасадов и торцов здания, реконструкция теплового ввода и внутренней системы отопления здания, реконструкция кабельных линий, реконструкция насосной здания и противопожарного водопровода, реконструкция энергообеспечения лифтового хозяйства здания, модернизация двух пассажирских лифтов здания.

2006 г. — модернизация двух пассажирских и грузового лифтов здания, началась реконструкция фасада здания.

2007 г. — реконструкция входной группы и центральной лестницы входа в здание, реконструкция ИТП здания, работы по переносу наружных блоков кондиционеров здания.

2008 г. — реконструкция фасада здания, установка системы видеонаблюдения, реконструкция ввода холодного водоснабжения, системы ливневой и хозяйственной канализации, комплекс работ по телефонизации здания с прокладкой магистрального телефонного кабеля, реконструкция цоколя здания, установка системы автоматического оповещения о пожаре и эвакуации людей при пожаре, устройство служебной автостоянки, реконструкция асфальтобетонного покрытия вокруг здания, благоустройство прилегающей к зданию территории.

2 марта 2009 г. членами приемочной комиссии был подписан Акт о приемке

объекта и вводе его в эксплуатацию после реконструкции.

Проведенная реконструкция административного здания в рамках выделенных на нее финансовых средств в целом позволила ликвидировать аварийную ситуацию с общим состоянием здания, увеличить общую площадь рабочих помещений и иметь более привлекательное и комфортное здание. Однако остались нерешенными и ждущими своего решения проблемы электроснабжения здания (получение дополнительной мощности и реконструкция всей внутренней системы электроснабжения здания), создания в здании общеобменной вентиляционной системы, включая систему дымоудаления и противопожарной вентиляции, устройство дополнительной гостевой автостоянки у здания и ряд других проблем. ГУ МО «Мособлгосэкспертиза» ведет соответствующую работу для решения вышеуказанных проблем, в частности проведена работа по сбору фактических электронагрузок по этажам здания, определены необходимые лимиты дополнительной мощности, разрабатываются проекты по системам вентиляции здания и многое другое.

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 противопожарную безопасность. Естественно, сегодня, после окончания реконструкции, никто никому не позволяет почитать на лаврах. Заданные руководством ГУ 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.

С.Е. Ерёмин,
начальник управления делами
ГУ МО «Мособлгосэкспертиза»

*Фото: А.В. Финаев,
А.Н. Шаранов*

**Фотоотчет об основных результатах реконструкции
административного здания по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. 46**



Общий вид здания со стороны главного фасада



Фрагмент парадного крыльца и тамбура здания



Выход из тамбура на задний двор здания



Выход в вестибюль здания





Фрагмент лестничного марша



Оконные блоки в местах общего пользования здания



Порталы и створки лифтов здания



Интерьер подвала здания



Лестничные площадки здания



Вход в туалет общего пользования



Отделка полов коридоров здания



Трубопроводы системы отопления здания на 10 этаже



Задний двор здания



Вестибюль здания и система контроля доступа в здание



Благоустройство прилегающей к зданию территории