

# ГОТОВЬ САНИ ЛЕТОМ

УСПЕШНОЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА НАПРЯМУЮ СВЯЗАНО С ПРАВИЛЬНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТА. ОБВЕТШАВШИЙ ФАСАД, ПРОТЕЧКИ, НАРУШЕННЫЙ ТЕМПЕРАТУРНЫЙ РЕЖИМ, КОГДА ДУШНО ЛЕТОМ И ХОЛОДНО ЗИМОЙ, ОТПУГИВАЕТ И АРЕНДАТОРОВ, И ПОКУПАТЕЛЕЙ. ОСНОВНАЯ ЗАДАЧА, КОТОРАЯ СТАВИТСЯ ПЕРЕД УПРАВЛЯЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ — ПРОВЕСТИ ВСЕ РАБОТЫ В НУЖНЫЙ СРОК. И САМАЯ ГОРЯЧАЯ ПОРА ДЛЯ НИХ — ВЕСЕННИЕ И ЛЕТНИЕ МЕСЯЦЫ.

Текст: Людмила ЧИЧЕРОВА

## ВЕСЕННИЕ ХЛОПОТЫ

На весну и лето приходится более 70% планово-предупредительных и регламентных работ по технической эксплуатации инженерных систем, а также текущий ремонт самого здания и его конструкций. Но если ранней весной основной фронт работ — это подготовка здания к функционированию летом, то уже с середины мая управляющие компании тратят максимум усилий для того, чтобы подготовить само здание и его инженерные системы к зиме.

Объемы работ должны отражаться в планах, которые разрабатываются исходя из особенностей конструктивных решений и принятых режимов эксплуатации зданий. По мнению Андрея Жолина, генерального директора компании «Маторин-ТМ», основные ошибки, которые совершают управляющие или эксплуатирующие компании при подготовке зданий к эксплуатации, связаны с низким качеством планирования работ. «Если работы выполняются по принципу «увидел и сделал», нет плана, нет четких критериев отнесения работ к плановым, неплановым, аварийным, то это все ведет к неэффективному расходованию средств на содержание и эксплуатацию зданий, к непроизводительным расходам», — подчеркивает он.

Илья Кириллов, технический специалист компании *Facisot*, считает, что сотрудникам управляющей компании необходимо заблаговременно выполнить комплексный обход торгового центра и по его результатам составить дефектную ведомость, куда внести все работы, которые необходимо произвести как к летнему сезону, так и в течение года. Впоследствии работы сортируются на те, которые относятся к компетенции нанятой управляющей

компании и работы, решение по которым уполномочен принимать собственник торгового центра. В приоритетный список попадают те из них, невыполнение которых может привести к серьезным последствиям или те, которые мешают нормальному функционированию оборудования.

По словам Андрея Жолина, все работы можно объединить в несколько основных групп: перевод в летний режим систем вентиляции и кондиционирования и подготовка их к работе в максимальных режимах; перевод в летний режим систем отопления и теплоснабжения (речь не всегда идет о консервации, т. к. многие ТЦ потребляют тепло и летом, например для горячего водоснабжения); подключение к инженерным системам здания сезонных сооружений: шатров, палаток, киосков; подготовка кровель и систем ливневой канализации, а также систем водосбора и дренажа.

С точки зрения эксплуатации, климатические системы — вентиляция, кондиционирование и теплоснабжение — являются самыми сложными в инженерной инфраструктуре современного здания, поэтому эксперты настаивают на том, что они должны попасть в приоритетный список работ. Сергей Химони, генеральный директор «РТМ Менеджмент», отметил, что существует ошибочное мнение, что сезонное обслуживание климатических систем необходимо проводить только в рамках мероприятий по подготовке объекта к отопительному сезону. На самом деле работы нужно предусмотреть как перед началом сезона, так и по его завершении. Весенние испытания позволяют раньше выявить дефекты, в срок запланировать соответствующий бюджет на его ремонт. Тем более что сейчас широко применяется импортное



САМОЕ ВАЖНОЕ В ПРЕДВЕРИИ ЛЕТА – РАСКОНСЕРВАЦИЯ ЧИЛЛЕРОВ

оборудование, запасные части к которому не всегда есть в наличии на складах у поставщика, а срок поставки может составлять до трех месяцев.

Подготовка к летней эксплуатации вентиляционных систем и систем кондиционирования главным образом заключается в расконсервации систем, которые не были задействованы в период зимней эксплуатации, и в сезонных настройках систем. Это должно делаться в соответствии с рекомендациями фирм-производителей. По словам Ильи Кириллова, запуск системы кондиционирования, работы, включающие расконсервацию чиллеров — это задача №1 для эксплуатирующей компании в преддверии лета. Попутно необходимо проверить качество фильтров. Как правило, они меняются в плановом режиме, но перед запуском системы охлаждения, проверка их состояния тоже будет нелишней.

### ВНЕШНИЙ ЛОСК

Игорь Вдовиченко, заместитель директора по эксплуатации HSG Zander, рекомендует должное внимание уделить оборудованию, установленному на улице и наиболее подверженному различным повреждениям. В частности, системе подогрева открытых площадок и ливневых воронок на кровле. А в числе обязательных работ он назвал очистку и промывку водосточных труб, ремонт воронок, горловин водослива, объясняя это тем, что за зиму в них может скопиться много мусора и сильный дождь может за считанные минуты превратить кровлю в болото. Хотя, как отметил Илья Кириллов, в ТРЦ «Мега Белая Дача», где компания Facicom выполняет работы по техническому обслуживанию инженерного оборудования, наружная система водоотвода не предусмотрена. Трубы проложе-

www.MALLHOUSE.ru

Реклама



Услуги для Торговых Центров



Маркетинг и Промо



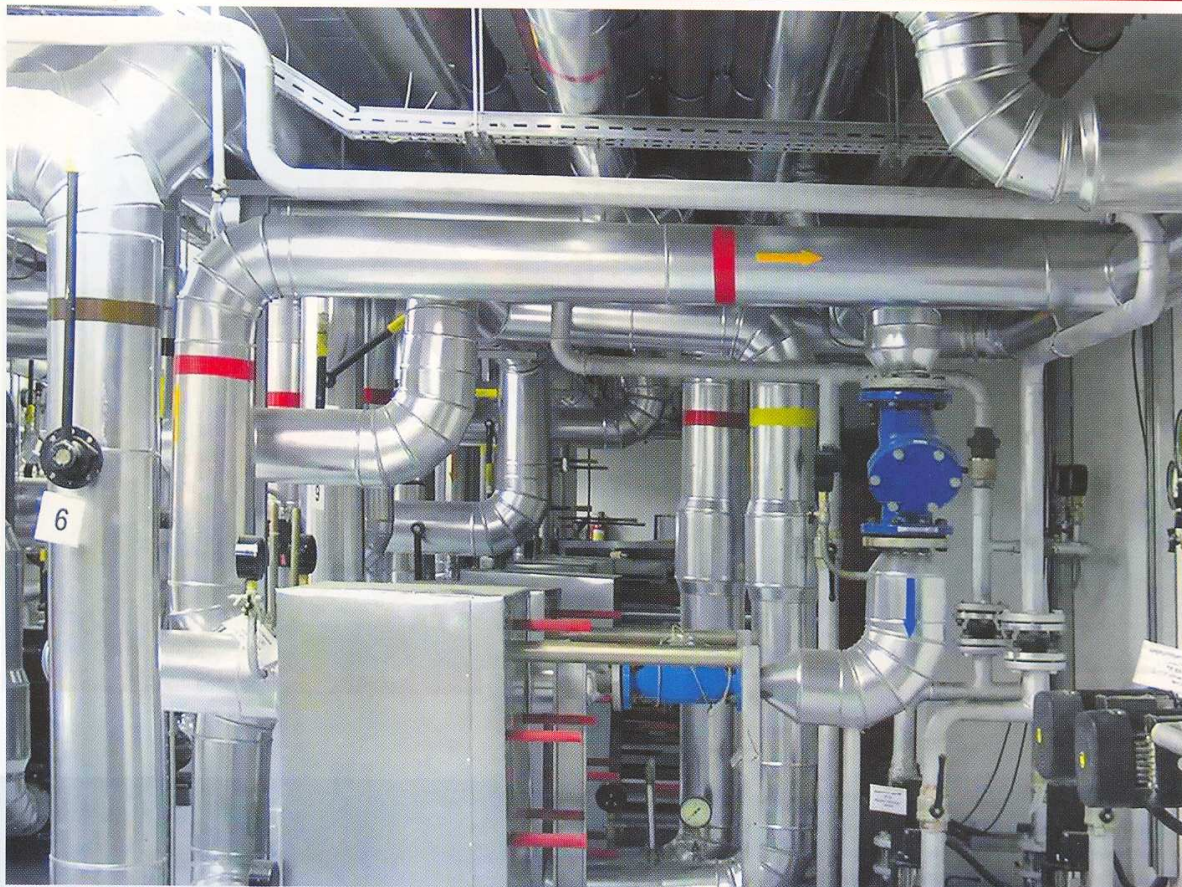
Ледовые катки



Аутсорсинг персонала



Сервисная Компания «Финпроект»  
Тел.: (495)9681979  
www.finproject.su  
mail@finproject.su



ПОДГОТОВКУ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ ДЕШЕВЛЕ ПРОВЕСТИ СИЛАМИ УК

> ны внутри конструктива здания, поэтому задача сводится только к очистке от мусора водосточных воронок, которые расположены на крыше объекта.

Чтобы осадки не усложнили доступ на территорию торгового центра, Антон Туров, директор по развитию ГК «Овентал», советует позаботиться об обеспечении беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод, а также бесперебойной работы канализационных выпусков, смотровых колодцев и наружных канализационных сетей. Нужно ликвидировать засоры, отремонтировать цоколь, отмостку и дорожное покрытие, повреждаемые зимой уборочной техникой. По словам Сергея Химони, сразу после таяния снега нужно не забыть восстановить указатели скрытых под землей коммуникаций, проверить состояние внешних пожарных гидрантов, смонтированных в колодцах.

В компании «РТМ Менеджмент» обратили внимание на то, что если прилегающая территория торгового центра оборудована закрытыми дренажными системами, то талые воды увеличивают нагрузку на дренаж, что требует увеличения числа контрольных замеров. Если выявлено значительное увеличение уровня воды, это говорит о том, что произошел засор, и его необходимо в кратчайшие сроки ликвидировать. «К сожалению, названные системы часто выпадают из поля зрения технических

руководителей, отвечающих за эксплуатацию объектов, а их неисправность приводит к различным негативным последствиям, в частности к подтоплению цокольных этажей и техподполий, размывке фундаментов и прочему», — отмечает Сергей Химони.

После зимы требуется привести в порядок как сам фасад здания, так и состояние его конструктивных элементов. Антон Туров советует проводить мониторинг и обследование стен, фасадных систем, окон, дверей и прочего еще зимой или ранней весной. Результаты обследований с их детальной фиксацией являются основанием для составления плана мероприятий по их ремонту или замене в летний период. Особенно это актуально для фасадных систем последних поколений, смонтированных на ограждающих конструкциях каркасных зданий. «При всей внешней эстетичности всевозможных фасадных кассет, внутренне утепление жесткими или полужесткими минераловатными плитами и т. п. вызывает при эксплуатации затруднения», — отмечает эксперт.

## О ТЕПЛЕ ДУМАЙТЕ ЛЕТОМ

Антон Туров считает, что для столичного региона, находящегося далеко не в субтропическом климате, работы по подготовке инженерных систем отопления являются >

> приоритетными среди летних работ. Подготовительные мероприятия нужно планировать еще во время отопительного сезона. Для этого, советует эксперт, управляющей компании необходимо провести ревизию оборудования теплового пункта и трубопроводных систем, куда должны войти циркуляционные и подпорные насосы, магистральная и линейная запорно-регулирующая арматура, контрольно измерительные приборы и автоматика, теплообменники и т. д. И на основании обследования составить перечень конкретных мероприятий по капитальному ремонту или замене оборудования и систем с указанием марок и сроков производства работ. В случае необходимости проводится тендер на производство работ среди подрядных организаций, после чего составляется график финансирования и производства работ, либо работы выполняются силами управляющей компании. Завершающий этап — гидравлические испытания и комплексное опробование всех систем отопления.

В HSG Zander отметили, что сейчас многие компании на рынке предлагают свои услуги по подготовке систем отопления к зимнему периоду, но при этом услуги довольно дороги. «Например, за работы по опрессовке и подготовке системы отопления в ТЦ площадью 3 тыс. кв. м подрядчики запрашивают до 200 тыс. руб.», — рассказывает Игорь Вдовиченко. В компании «Центр-Сервис 2001» отметили, что сумма договора увеличивается, если работы плани-

руется производить в здании старой постройки. Объясняют это тем, что нужно включить в смету дополнительные исследования систем, которые очень часто ранее эксплуатировались ненадлежащим образом.

Игорь Вдовиченко считает, что эффективнее и дешевле проводить работы по подготовке системы отопления силами УК, обслуживающей торговый центр. Как только заканчивается сезон отопления, специалистам эксплуатирующего подразделения нужно приступить к чистке фильтров, промывке и опрессовке системы отопления. Особое внимание следует уделить теплообменникам как в ИТП, так и в оборудовании. Грязный теплообменник, например в вентиляционной установке, зимой может доставить немало проблем и привести к невозможности подогреть воздух до комфортной температуры, а также вызвать отключения вентиляционной установки в морозную погоду, отмечает он. Позже, перед самым началом отопительного сезона, эксперт советует провести проверку автоматики, в первую очередь датчиков, отвечающих за аварийную остановку систем в случае угрозы размораживания системы отопления. «Очень часто управляющие компании, осуществляющие эксплуатацию инженерного оборудования торговых центров, не уделяют достаточного внимания данным работам, и в результате «размораживаются» теплообменники вентиляционных установок, что приводит к значительному простоему оборудования», — отмечает Игорь Вдовиченко.

## ВЛЕТАЕТ В КОПЕЕЧКУ

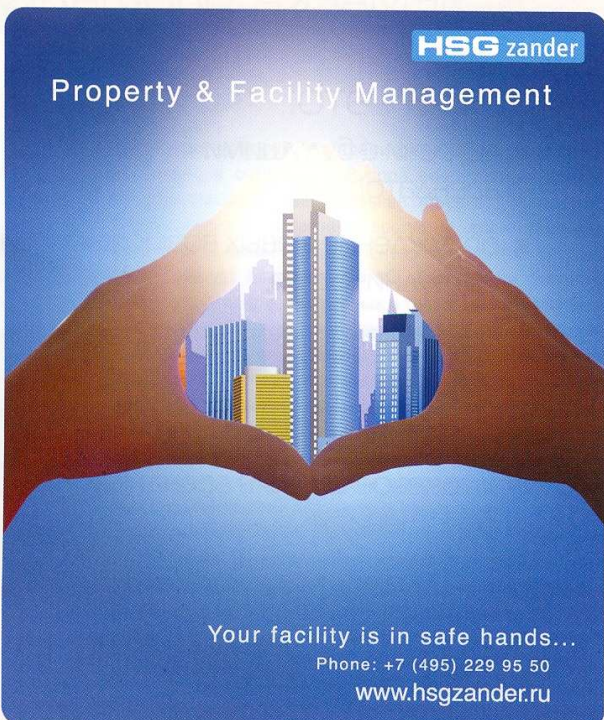
На плановые и восстановительные работы, проводимые в торговом центре в весенне-летний сезон, приходится больше половины выделенного бюджета на годовое обслуживание объекта. Например, по данным *Capital Group*, только расконсервация двухвинтовых чиллеров *York* на ТЦ «МетроМаркет» на Шаболовке стоит около 50 тыс. руб., опрессовка системы центрального отопления в ТЦ «МетроМаркет» на Ленинградском проспекте — 25 тыс. руб., проверка одного прибора учета тепла обходится в сумму около 8 тыс. руб., а ремонт — 20 тыс. руб. Но привести общую цифру расходов на 1 кв. м общей площади объекта ни в одной управляющей компании не смогли. Как объяснил Антон Туров, затраты зависят от многих составляющих. «Например, подготовка теплового пункта и тепловых сетей в зданиях площадью 5 тыс. кв. м и 30 тыс. кв. м в прямом исчислении может отличаться на 20–50%, а в пересчете на 1 кв. м — в несколько раз», — подчеркивает он. В *Capital Group*, имеющей собственную компанию, управляющую сетью собственных торговых центров «Метромаркет», считают, что сократить расходы можно, нанимая субподрядчиков только на те работы, с которыми самим сложно справиться. Например, промывку теплообменников, приборов отопления по стояку и в целом системы центрального отопления специалисты УК выполняют сами, а для смены поврежденных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, восстановления разрушенной теплоизоляции, опрессовки системы центрального отопления нанимают субподрядчиков. **М**

Реклама

BILFINGER BERGER  
Facility Services

HSG zander

Property & Facility Management



Your facility is in safe hands...

Phone: +7 (495) 229 95 50

www.hsgzander.ru