

## Особенности зимней уборки

Алевтина МАКСИМОВА

С недавних пор снежная зима стала для Москвы проблемой. Коммунальные службы едва справляются с уборкой дорог и улиц. На общегородском фоне территории некоторых бизнес-центров выглядят гораздо цивилизованнее, ведь на офисных объектах за клининг отвечают профессионалы.



### Все по ГОСТу

Результат хорошей уборки заметен сразу: сотрудники и посетители бизнес-центров беспрепятственно добираются до входа в здание, даже если накануне был сильный снегопад или с утра гололед. Однако мало кто задумывается над тем, что именно стоит за этой красотой.

«Прежде всего для каждого конкретного объекта составляется техническое задание, — рассказывает Сергей Крехов, генеральный директор УК Clever Estate. — В зависимости от характеристик участка делается ручная, механизированная или комплексная уборка. Имеет значение размер территории, количество пешеходных дорожек, площадь паркинга. Из снега формируются валы, которые вывозят на временные склады хранения и снеголавания. Кроме того, осуществляется чистка фасадов и крыш».

Уборка ведется в соответствии с городскими нормативами. Как рассказа

Марина Великорецкая, управляющий директор отдела управления и эксплуатации недвижимости Cushman & Wakefield, это ГОСТ Р-51870-200 и Постановление московского правительства от 09.11.1999 г. «Об уборке. Организация уборки городских территорий». Данные документы предписывают приводить в порядок общественные места определенное количество раз в сутки (в зависимости от сезона), уточняют степень очистки дорожек.

Несмотря на то что ГОСТы общеприняты, на фоне обычных улиц офисные владения все-таки выигрывают. Очевидно, различие обеспечивает более серьезный контроль, осуществляемый как управляющей компанией, так и арендаторами.

«По сравнению с общегородскими нормами уборка на наших объектах происходит гораздо чаще, — уверяет Сергей Канаев, коммерческий директор Nagatino i-Land. — Например если на улицах меха-

низированная чистка дорог производится один раз в смену, то у нас — по мере накопления снега. Проведенная работа проверяется по чек-листам».

### Лавина не пройдет

Во время снегопада уборка ведется по определенному сценарию. В первую очередь чистят дороги. Затем — пешеходные дорожки. После этого снег вывозят. Далее очищают крышу. «Одновременно все эти работы выполнять невозможно, — говорит С. Крехов. — Поэтому если дорога уже очищена, а пешеходные зоны — нет, это не значит, что управляющая компания не справляется. Это значит, что работа еще идет».

Для очистки от снега используется как импортная, так и российская техника. В том числе тракторы «Беларусь», «Мустанг», мини-погрузчики, мини-экскаваторы типа Bobcat, снегоороты. Также задействуют коммунальные маши-

ны на базе МАЗа, КамАЗа, трактора МТЗ. Среди зарубежных аналогов популярны SCANIA, а если говорить о тракторах — финские VALTRA. По словам С. Крехова, из технических новинок заслуживает внимания вакуумно-конвейерная коммунальная машина Dulevo 200qatro: «Модель подходит для очистки узких пешеходных дорожек с различным покрытием и других территорий, недоступных для обычной техники. Машина не откидывает снег, а собирает его во внутренний контейнер объемом 2,2 куб. м, после чего выгружает на месте складирования».

В деловом центре «Кантри Парк» свой подход к зимней уборке: «Крупногабаритную технику мы используем только во время обильных осадков — она депортирует снег, собранный малогабаритными машинами, — рассказывает Олег Фролов, директор по эксплуатации ВПС. — Вывоз осуществляет подрядная компания. При этом объемы минимизируются».

Особенность нашей работы заключается в том, что чистый свежевыпавший снег (без реагентов) рассеивается ровным слоем по большой территории комплекса (газонам) с помощью роторной машины. Грязный — вывозится».

Для уборки небольших участков, а также труднодоступных мест используется ручной труд с применением лопат, ледорубов и т. п. Важно также учитывать, что пешеходные дорожки на территории бизнес-центров класса А могут иметь не асфальтовое, а мраморное или плиточное покрытие, что вносит коррективы в их чистку.

Не обходится и без реагентов. «Как правило, это дробленый гранит, мраморная крошка или соль, — рассказывает С. Крехов. — Относительно недавно появился инновационный продукт — он изготовлен на основе природного сырья, является экологически чистым, но при этом эффективен и быстро действует».



### К СВЕДЕНИЮ

Качество уборки территорий БЦ оценивается комплексно: клининговой и управляющей компанией, владельцами здания, арендаторами, а также представителями городских властей — административной технической инспекцией, которая при выявлении нарушений выписывает штраф.



Каждое уличное покрытие требует своего подхода к зимней уборке. На городских плитках развиты нежелательны — он агрессивен — взаимодействует с камнем и разрушает его структуру. По брусчатке лучше не проходить тяжелой колесной техникой. Взаимодействие с реагентом также малоцелесообразно. Химические вещества негативно влияют не только на дорожки, но и на основания бизнес-центров, облицовочных дорожностящих материалами.



Работа с реагентами и зимним оборудованием требует навыков, поэтому управляющей компании необходимо инструктировать персонал. «Люди должны уметь пользоваться малогабаритной техникой, знать зоны и режимы уборки, деликатно обращаться с облицовочными и отделочными материалами», — говорит О. Фролов. — Простой пример: снег с тротуарной плитки нужно счищать, а не скалывать. Но главное — правильно поставить задачу и контролировать ее выполнение. Для этого на объекте должен присутствовать высококвалифицированный управленец».

#### Зимой дорожке

Детали зимней уборки сказываются на бюджете управляющей компании. По подсчетам М. Великоречской, зимой затраты возрастают на 30–50%, что неудивительно: увеличивается число нанимаемого персонала, добавляются расходы на инвентарь и спецодежду, в смету приходится включать оплату

сверхурочных работ (в праздники, ночные смены и т.п.). Иногда для очистки кровли от наледи необходима помощь промышленных альпинистов. На рост стоимости уборки также влияет применение техники, требующей горючего, вследствие чего бюджет заметно увеличивается. Так, по подсчетам УК Clever Estate, вывоз 1 куб. м снега вместе с погрузкой в среднем обходится в 400 руб.

Опытные управляющие знают, как добиться снижения затрат. Например, персонал можно подбирать не зимой, когда его привлекает повышенная зарплата, а заранее.

Управляющая компания должна своевременно информировать собственников о любых дополнительных затратах, говорят эксперты. «Также необходимо обозначить в договоре зону ответственности и в случае несоблюдения пунктов штрафовать оператора», — добавляет С. Креков. — Компания, готовая качественно выполнять работу, согласится пойти на возможные санкции».



**400 руб.** — средняя стоимость вывоза 1 куб. м снега вместе с его погрузкой.

#### Снежные радости

По счастью, зима не только стихийное бедствие, но и время года, располагающее к досугу на открытом воздухе. Поэтому даже деловые центры, которые полны людей с серьезными лицами, в этот период иной раз превращаются в развлекательные комплексы.

Так, некоторые арендаторы просят управляющие компании построить снежные горки — и те идут им навстречу. В этом случае бюджет на уборку даже сокращается — нужно вывозить меньше снега. Правда, чтобы ликвидировать насыпь, придется потрудиться — ее нужно разурвать, ведь к весне снег практически превращается в лед.

Ответственно подходить к зимним развлечениям и УК ВPS: «Отдельно хочется отметить каток с комбинированной системой заливки льда, работавший в «Кантри Парке» в 2009 г., — технически сложное сооружение на открытом воздухе, работавшее даже при температуре +15 °С», — говорит О. Фролов.

Холодный сезон, который может стать настоящим испытанием для горожан, проверяет на профессионализм и смекалку сотрудников управляющих компаний. Приятно, что уровень обслуживания бизнес-центров в Москве вполне соответствует европейскому. Зима невечна, но пусть она будет запоминающейся, даже если вы большую часть времени проводите на работе. **НаЦ**

НЕДВИЖИМОСТЬ & ЦЕНЫ № 5 (51) 28 ЯНВАРЯ — 3 ФЕВРАЛЯ 2013

## Топ-5 Шопинг в Подмоскowie

**Аналитики компании «Метриум Групп» исследовали подмосковные моллы и составили рейтинг городов, наиболее обеспеченных торговыми площадями. В Топ-5 вошли территории, где в ближайшие три-четыре года ожидается стремительное развитие рынка и будут созданы лучшие условия для шопинга.**

Главным критерием в ранжировании послужил индекс обеспеченности города торговой недвижимостью, выраженный соотношением общей площади качественных моллов с численностью населения. При расчете учитывали как функционирующие торговые центры (ТЦ), так и объекты, запланированные к открытию до 2016 г.

#### 1. Химки — новые форматы

Индекс — 3,6 кв. м на человека  
В Химках самая развитая торговая инфраструктура среди всех городов Подмосковья. В числе крупнейших объектов — «МЕГА Химки», объединяющая гипермаркеты «ИКЕА», «АШАН», OBI. Кроме того, здесь расположены многофункциональный ТЦ «ЛИГА» и мебельный центр «Гранд». Таким образом, у местных жителей есть возможность купить все, что требуется, — от продуктов до предметов интерьера.

Лидирует город и по заявленным объемам ввода новых площадей. В 2014 г. здесь построят суперрегиональный центр торговли и развлечений «Левый берег» (300 тыс. кв. м). Проект включает в себя продуктовый гипермаркет, несколько супермаркетов (бытовой техники и электроники, формата DIY, детских и спортивных товаров), а также многозальный кинотеатр, семейный развлекательный центр.

Впрочем, главное событие — появление весной 2013 г. по соседству с международным аэропортом Шереметьево Fashion House Outlet Centre Moscow (38,6 тыс. кв. м). Это будет крупнейший аутлет, где разместят более 200 магазинов ведущих мировых брендов.

#### 2. Реутов — наука шопинга

Индекс — 3,3 кв. м на человека  
Реутов, имеющий статус наукограда, неоднократно занимал первые места в рейтингах по комфортности прожи-

вания. Новый толчок в развитии город получил после открытия в 2012 г. станции метро «Новоосино» Калининской линии. Вместе с тем здесь построен только один торгово-развлекательный центр (ТЦ) суперрегионального масштаба — «Рио» (175 тыс. кв. м), включающий в себя кинотеатр («Синема Стар»), боулинг, детский центр и бильярд. Среди небольших ТЦ — «Экватор» (22 тыс. кв. м) и «Юрс Реутов» (8 тыс. кв. м).

Пока известно о планах возвести один ТРЦ — «Реутов Парк». Его общая площадь составит 90 тыс. кв. м, а открытие намечено на конец 2013 г. Девелопер — компания Amma Development — обещает, что среди якорных арендаторов будут продуктовый гипермаркет, магазины спортивных товаров, электроники и бытовой техники, а также кинотеатр, зона фуд-корта. На трех уровнях комплекса разместятся около 140 операторов.

#### 3. Красногорск — ставка на масштаб

Индекс — 2,5 кв. м на человека  
Красногорский район возглавляет рейтинг быстрорастущих образований по численности населения (в среднем оно увеличивается на 2,5% в год). Здесь находится здания органов государственного управления, что в совокупности с близостью к Москве объясняет динамичное развитие направления. В городе много ТЦ площадью 10–30 тыс. кв. м (например, «Парк», «Красногорский»).

