

*Роль управляющей
компании в обеспечении
Пожарной Безопасности
объектов недвижимости*

Стасевич Д.В.

2022 г.

Стасевич Дмитрий Владимирович

Технический Директор ООО «Комплексное Обслуживание» ,
Образование Высшее МИРЭА ТУ.

Профильное повышение квалификации ВНИИПО «Проектирование, монтаж, техническое обслуживание и ремонт средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, включая диспетчеризацию и проведение пусконаладочных работ» - 2015 и 2020гг.

Руководитель группы систем противопожарной защиты
Башня Восток комплекс Федерация 2015-2021г. (6 лет)

Инженер по монтажу систем СПЗ в подрядной организации
ООО «Центр ОПСН» - 2011-2015г. (более 3х лет)

Контакты:

Тел. +7 (915) 372 01 21

DmStasevich@yandex.ru



Пользователь – не готов вникать в суть ПБ.

- ▶ Бизнес зарабатывает деньги и не готов вникать в суть ПБ.
- ▶ Бизнес не в состоянии оценить реального состояния объекта, рисков пожара и его возможных последствий.
- ▶ Затраты на ПБ воспринимаются как дополнительные и «обременяющие».
- ▶ Низкоквалифицированные штатные «зависимые ответственные за ПБ» – не в состоянии донести до руководства необходимость решения проблемных вопросов.
- ▶ В погоне за снижением затрат – выбираются низкоквалифицированные подрядчики, которые пытаются реализовать дешевые и часто не рабочие решения.
- ▶ Иллюзия безопасности «у нас пожара быть не может».

Управляющая Компания на острие пожарной безопасности

- Ответственность за здание в целом.
- Взаимодействие со стейкхолдерами.
 - Собственники и Арендаторы
 - Государственные органы
 - Подрядные организации
 - Посетители здания
- Комплексный подход к пожарной безопасности:
 - Обеспечение технической работоспособности СПЗ.
 - Обеспечение организационных мер.
 - Обеспечение административных мер.

Обеспечение работоспособности СПЗ

- Разработка регламента эксплуатации СПЗ.
- Контроль работоспособности систем противопожарной защиты в соответствии с проектными решениями.
- Выполнение работ по ТО и ППР в соответствии с требованиями нормативной документацией и паспортами на устройства.
- Ежемесячные испытания работоспособности с контролем рабочих параметров согласно технологических карт.
- Оформление документации – журналов, протоколов испытаний, технологических карт.

Обеспечение организационных мер ПБ

- ▶ Контроль требований ПБ на этапе проектирования при проведении ремонта, перепланировки и реконструкции.
- ▶ Организация проведения работ по реконструкции противопожарных систем, с контролем выполнения работ подрядными организациями и выполнением приемо-сдаточных мероприятий.
- ▶ Ведение разъяснительной и профилактической работы, разработка пакета типовых документов.
- ▶ Организация и проведение контроля за противопожарным режимом.

Обеспечение организационных мер ПБ.

Нарушения требований ПБ на этапе проектирования и монтажа

- ▶ Раздел АР – нарушаются требования к путям эвакуации, огнестойкости перегородок, применения конструктивных и отделочных материалов, заполнения проемов и проходок коммуникаций. Изменение АР не всегда влечет корректировку проектов САПС.
- ▶ Раздел САПС, СОУЭ, ППА – подрядчики, склонны скрывать ряд недоработок, не предоставлять ИД, и не обеспечивать требуемых согласований.
- ▶ Раздел АУПТ- не выдерживаются расстояния между оросителями, отверстия в трубах прожигаются с сужением или вовсе отсутствуют.
- ▶ Раздел ЭОМ – не учитывается пожарная нагрузка в запотолочном/подпольном пространствах. При монтаже после системы САПС, светильники устанавливаются близко к ДИП. Монтаж кабельной продукции не соответствует требованиям ПБ.
- ▶ Раздел ОВ - не учитывается пожарная нагрузка в запотолочном/подпольном пространствах. При монтаже после системы САПС, вент. Решетки устанавливаются близко к ДИП. Не устанавливают ОЗК. Не обеспечивается отключение систем (вентиляторы\фанкойлы) при пожаре.
- ▶ Раздел СКУД – часто не выполняется интеграция с системами ППА.

Обеспечение организационных мер ПБ.

Контроль требований ПБ на этапе проектирования

- ▶ Разработка и выдача технических условий(ТУ) на проектирование и протоколов рассмотрения рабочей документации.
- ▶ Проверка на соответствие Архитектурно-планировочных решений на соответствие требований СТУ и действующих нормативов с учетом функционального назначения помещений, требований к строительным конструкциям и отделочным материалам, расчетов эвакуации и прочих особенностей объекта.
- ▶ Проверка на соответствие Инженерных систем СПЗ – САПС,СОУЭ,ППА,АУПТ с учетом проектов по АР,ОВ,ЭОМ.
- ▶ Выдача рекомендаций к проектированию.

Обеспечение организационных мер ПБ.

Организация безопасного проведения работ по реконструкции противопожарных систем.

- ▶ Регламент реконструкции СПЗ на объекте, учитывающий требования ФЗ 123 и ППР определяющий процедуру передачи на реконструкцию и обратную приемку в эксплуатацию.
 - ▶ Не допускается одновременное отключение систем тушения АУПТ и ВПВ.
 - ▶ Не допускается одновременное отключение сигнальных систем (САПС и АУПТ)
- ▶ Комплекс противопожарных мероприятий при реконструкции СПЗ учитывающий частичное отключений СПЗ.
- ▶ Контроль соответствия подрядных организаций. Наличия необходимой разрешительной документации, лицензий, достаточной квалификации сотрудников.
- ▶ Обеспечения технический надзора.
- ▶ Особый контроль за противопожарным режимом при проведение работ с СПЗ.

Обеспечение организационных мер ПБ.

Организация и проведение контроля за противопожарным режимом

- ▶ Служба пожарных инспекторов обеспечивающая регулярный контроль состояния путей эвакуации и МОП.
- ▶ Проверка помещений собственников и выдача рекомендаций по соблюдению Противопожарного Режима.
- ▶ Обеспечение оперативного реагирования на возникающие тревоги и нарушения.
- ▶ Организация тренировок по отработке навыков действий при пожаре на объекта и эвакуации с привлечением сотрудников МЧС.

Обеспечение административных мер ПБ

- Своевременное и надлежащее информирование собственников и арендаторов о выявленных нарушениях режима ПБ.
- Ведение разъяснительной работы о возможных рисках и последствиях.
- Контроль ведения работ по устранению выявленных нарушений.
- Разработка административных мер применяемым к нарушителям ПБ.

Топ 5 причин срабатывания пожарной сигнализации при отсутствии пожара.

1. Воздействие пыли, при проведении строительных и прочих пыльных работ, включая клининг.
2. Строительные работы: от сильной вибрации, воздействия магнитного поля, электромагнитного или лазерного излучения (от работы электроинструмента, лазерных указок, дальномеров, уровней и нивелиров).
3. Аэрозоль при дезинфекции помещений.
4. Пар от парогенераторов, увлажнителей.
5. Испарения электронных сигарет, пар вейперов.

Значение объектовых сил и средств

на примере учений гарнизона МСЧ г. Москвы в 2017г. В высотном здании.

Время подъема на 95-й этаж по лестнице
для подготовленного бойца пожарно-
спасательного отряда

без дополнительного снаряжения

50 минут

Время разворачивания **1 пожарного ствола**
посредством каскадных мотопомп на уровень
95-го этажа,

с применением лифтов для подъема
пожарных подразделений

105 минут

Время подъема лифта для
транспортировки пожарных
подразделений

43 секунды

Внутренний пожарный
водопровод объекта
обеспечивает

непрерывно

8 стволов по 5 л/с каждый

Система автоматического
водяного пожаротушения
обеспечивает тушение каждого
помещения с суммарным

расходом 20 л/с.

Стасевич Дмитрий Владимирович

Технический Директор

Тел. +7 (915) 372 01 21

DmStasevich@yandex.ru

Спасибо за внимание.

